

Commune de Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 22/09/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Château-sur-Epte,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/02/2017
APPROUVÉ LE : 22/09/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



Sommaire

SOMMAIRE.....	1
PROPOS INTRODUCTIFS.....	4
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	4
UNE DEMARCHE COMMUNE PUIS UNE DECLINAISON COMMUNALE.....	5
PREMIERE PARTIE : ARTICULATION DU PLU AVEC LES ATRES PLANS	6
UN TERRITOIRE DE TRANSITION.....	7
UN TERRITOIRE AU CARREFOUR D'AUTRES TERRITOIRES ?	7
UNE POSITION STRATEGIQUE ET UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ?.....	7
UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION	11
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES A RESPECTER ?	11
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTERIEUR.....	22
QUE RETENIR ?	24
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre CES ENJEUX ?.....	24
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	26
UN PLATEAU AGRICOLE BORDE PAR LA VALLEE DE L'Epte	27
UN TERRITOIRE CONTRASTE.....	27
CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR : UN TERRITOIRE A DOMINANTE AGRICOLE PEU IMPACTE PAR DES POLLUTIONS ...	41
LA GESTION DES DECHETS	47
DES SOLS COMME LIEUX NATURELS ET OUTILS DE PRODUCTION MENACES ?.....	49
QUE RETENIR ?	51
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	51
UN TERRITOIRE A RISQUE ET SOUMIS A DES SOURCES DE NUISANCES ?	52
DES RISQUES NATURELS PRESENTS	52
DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES, SOURCE DE CONTRAINTES FORTES ?	60
QUE RETENIR ?	65
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	65
UN ENVIRONNEMENT DOMINE PAR LA VALLEE DE L'Epte ET L'AGRICULTURE	66
DES VALEURS ECOLOGIQUES RECONNUES	66
DES MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS INFLUENCES PAR L'AGRICULTURE ET LA VALLEE DE L'Epte	71
UNE TRAME VERTE RELATIVEMENT FONCTIONNELLE ET UNE TRAME BLEUE LOCALISEE LE LONG DE LA VALLEE DE L'Epte	77
QUE RETENIR ?	82
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	83
UN PAYSAGE PRESERVE ENTRE PLATEAU ET VALLEE DE L'Epte.....	84
UNE APPARTENANCE AU GRAND ENSEMBLE DU VEXIN NORMAND.....	84
LES MICRO-PAYSAGES	88
TENDANCES GENERALES D'EVOLUTION	90
QUE RETENIR ?	92
QUELS OUTILS DU PLU POUR VALORISER LE TERRITOIRE ?.....	93
UN TERRITOIRE REMPLI D'HISTOIRE.....	94
UNE OCCUPATION ANCIENNE DU TERRITOIRE	94
UN PATRIMOINE RICHE ET VARIE	95

QUE RETENIR ?	101
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	101
TROISIEME PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC.....	103
DES BOURGS EN EVOLUTION.....	104
QUELLE FORME URBAINE INITIALE ET AUJOURD'HUI ?.....	104
QUELLE ORGANISATION URBAINE INITIALE ET AUJOURD'HUI ?	107
QUELLE EVOLUTION DE L'HABITAT ET DE L'ARCHITECTURE ?	111
LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2005 ET 2015	117
LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION.....	119
QUE RETENIR ?	122
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	122
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	123
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?.....	123
UNE REponse COHERENTE DU PARC DE LOGEMENT ?	130
QUE RETENIR ?	135
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	135
DES COMMUNES INSEREES DANS DES DYNAMIQUES SUPRA-COMMUNALES.....	136
DES SERVICES ET COMMERCEs PEU NOMBREUX SUR PLACE.....	136
DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRE EN ADEQUATION AVEC LA DEMANDE	139
LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS.....	140
LES EQUIPEMENTS MEDICAUX.....	140
UNE ACTIVITE DE PLUS EN PLUS TOURNEE VERS L'ECONOMIE RESIDENTIELLE	143
UNE AGRICULTURE PRESENTE.....	147
DES POTENTIALITES TOURISTIQUES.....	154
UNE STRUCTURE SOCIOPROFESSIONNELLE SPECIFIQUE A CHAQUE COMMUNE	156
QUE RETENIR ?	158
QUELS OUTILS DU PLU POUR REpondre A CES ENJEUX ?	159
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS, ATOUTS ET CONTRAINTES.....	160
DES INFRASTRUCTURES : OPPORTUNITES DE LIEN VERS L'EXTERIEUR OU SOURCES DE SERVITUDES ET DE CONTRAINTES ?	160
DES ALTERNATIVES A L'AUTOMOBILE INSUFFISANTES.....	162
QUEL FONCTIONNEMENT A L'Echelle DES VILLAGES ?.....	164
LES ITINERAIRES DE PROMENADE.....	167
QUE RETENIR ?	170
SYNTHESE DES OPPORTUNITES ET MENACES.....	171
LES ATOUTS ET OPPORTUNITES.....	171
LES FAIBLESSES ET MENACES	171
QUATRIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	172
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	173
FAVORISER LA REFLEXION D'ENSEMBLE	173
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UNE PHYSIONOMIE PEU CHANGEE DEPUIS LA FIN DES ANNEES 1980.....	173
EVITER LES CONSTRUCTIONS AU COUP PAR COUP.....	174
PLANIFIER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	175
LE PROJET POLITIQUE	181
LES OBJECTIFS DU PADD.....	181
LES ORIENTATIONS DU PADD	186
LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE	187

LE SECTEUR D'HABITAT N°1 – RUE DE LA LIBERATION/ECOLE	188
SECTEUR D'HABITAT N°2 – RUE DE PARIS	190
SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DE PARIS	191
SECTEUR D'HABITAT N°4 – EXTENSION DES BORDEAUX-SAINT-CLAIR	192
PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES.....	193
LA ZONE URBAINE	197
LA ZONE AGRICOLE.....	197
LA ZONE NATURELLE.....	199
LES SUPERFICIES DES ZONES	200
LES CHANGEMENTS APPORTES ENTRE LE POS ET LE PLU	201
LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	204
LES OBJECTIFS DU REGLEMENT	204
LES PRESCRIPTIONS ECRITES.....	204
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	213
CINQUIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	221
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	222
EVOLUTION DES ZONES BATIES : IMPACTS ET LES MESURES PRISES.....	224
EVOLUTION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION : IMPACTS ET LES MESURES PRISES	225
EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES : IMPACTS SUR L'ACTIVITE ET LE FONCIER AGRICOLE.....	235
EVOLUTION DES ZONES NATURELLES : IMPACTS SUR LES MILIEUX ET LE FONCTIONNEMENT DE LA BIODIVERSITE	237
COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUX.....	241
LES INDICATEURS	242

Propos introductifs



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

Extrait de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement ainsi que Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- *Le rapport de présentation*, qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,
- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,
- Les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,
- *Le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,
- Les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,
- Les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,
- Les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.

Une démarche commune puis une déclinaison communale

« *Authevernes, Château-sur-Epte, Dangu, Noyers et Vesly* »

Cinq communes rattachées au Pays du Vexin Normand¹ ont décidé d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme afin d'avoir une vision claire et une maîtrise du devenir de leur territoire.

Elles ont toutefois décidé de partager un point de vue commun des enjeux de leur territoire avant de définir les traductions réglementaires sur chacun d'entre eux.

Le présent document recense donc les opportunités et menaces recensées à l'échelle globale du territoire afin de faire émerger une prise de position politique sur la stratégie territoriale à mettre en place.

Il s'appuie sur une dynamique d'échanges et de discussions mise en place en amont lors de la tenue d'ateliers thématiques associant l'ensemble des acteurs concernés.

Ces éléments seront repris dans chacun des rapports de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme de chacune des communes.

¹ Au niveau communautaire, Château-sur-Epte appartient à la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine alors que les quatre autres communes sont membres de la Communauté de Communes de Gisors-Epte-Levrière.

PREMIERE PARTIE : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS

Un territoire de transition

Un territoire au carrefour d'autres territoires ?

Le territoire d'étude est situé à l'extrémité Nord-Est du département de l'Eure et de la région de Normandie. Il est limitrophe du département du Val-d'Oise appartenant à la région Ile-de-France et de l'Oise, département de la grande région Nord-Pas-de-Calais/Picardie. L'ensemble des communes étudiées appartient aux entités administratives de l'arrondissement des Andelys et au canton de Gisors à l'exception de Château-sur-Epte qui se situe dans le canton d'Ecos.

D'un point de vue géographique, la frontière administrative interrégionale se confond avec le tracé du lit de l'Epte, rivière fortement encaissée par rapport au plateau du Vexin. De fait, le territoire est clairement identifié à l'Est par cet élément géographique notable. Quant à la partie Ouest du territoire, elle correspond aux franges du plateau du Vexin s'étendant jusqu'à la Vallée de la Seine et au massif forestier du Pays de Lyons.

Le territoire d'étude est traversé par deux axes majeurs de dimension interrégionale :

- la RD 6014, axe historique entre Rouen et Paris qui traverse le Vexin selon une orientation Nord-Ouest/Sud-Est.
- La RD 181 qui relie Vernon à Beauvais par Gisors.

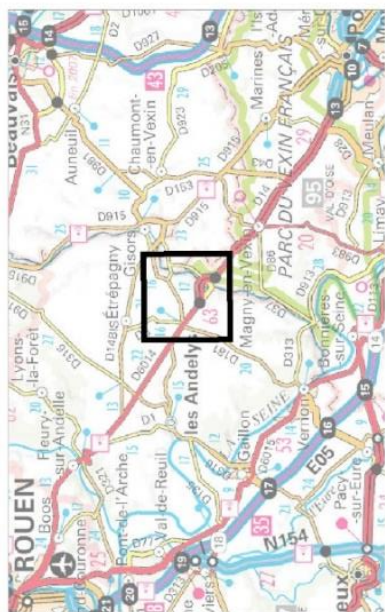
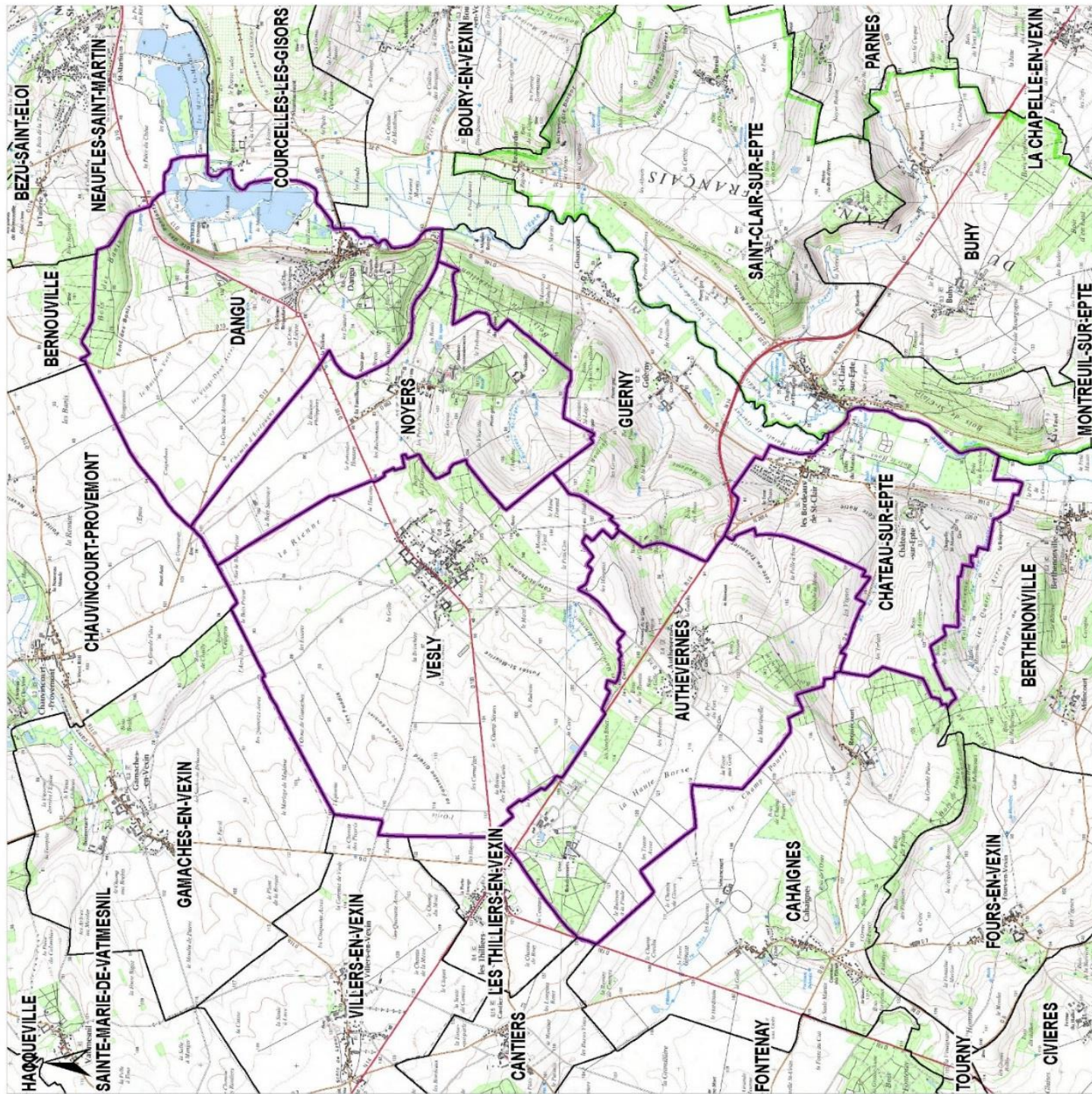
Ces voies de communication permettent au territoire de bénéficier d'une bonne accessibilité malgré un éloignement certain vis-à-vis des autoroutes nationales (l'autoroute A13 se situe à environ 30 minutes). L'agglomération parisienne est toutefois proche et facilement accessible grâce à la RD 6014 (RD14 en Ile-de-France) aménagée en 2x2 voies à partir de Magny-en-Vexin. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise est ainsi accessible en 30 minutes. Quant à l'agglomération rouennaise, elle est plus éloignée et le temps de trajet est d'environ 45 minutes. Le territoire bénéficie également de la proximité de la gare de Gisors desservie par le réseau Transilien de la gare Saint-Lazare.

Une position stratégique et un cadre de vie attractif ?

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles, économiques ou en termes de flux qu'ils soient touristiques ou économiques. Cette situation et ce maillage permettent au territoire d'être bien relié à la métropole parisienne et d'être attractif pour les actifs de rendant quotidiennement en Ile-de-France.

Le cadre de vie rural est un élément majeur de l'attrait du territoire. Celui-ci laisse une large place à l'agriculture et aux espaces de nature. Le bâti ancien rappelle le caractère villageois des communes bien qu'elles aient toutes connues des transformations spatiales et socio-démographiques notables au cours des dernières décennies. Les perceptions ressenties restent bien éloignées de l'image de l'agglomération parisienne caractérisée par un impressionnant étalement urbain et une forte densité bâtie.

La pression foncière est présente sur ce secteur. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie et les coûts de l'immobilier et du foncier restent relativement modérés comparativement à l'agglomération parisienne. Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, elle doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales.



- Communes concernées
- Limites communales

0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 mètres

1:60 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

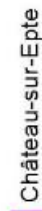
Sources de données : IGN BD GéoFia



Commune de Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

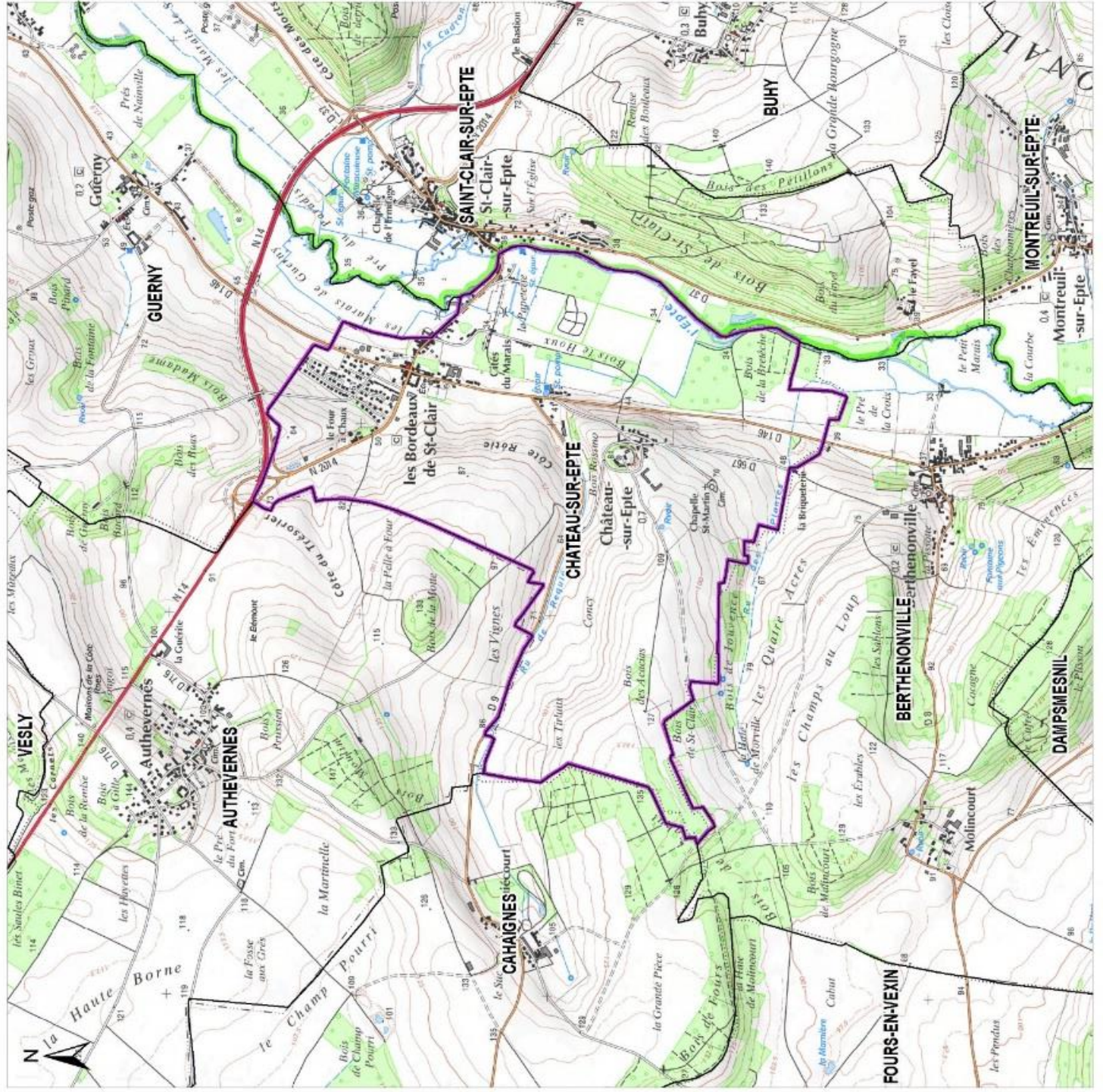
Localisation



Château-sur-Epte



Limites communales



1:30 000
 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014
 Sources de fond de carte : IGN Scan25
 Sources de données : IGN BD GéoPa

Commune de Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

Localisation



-  Château-sur-Epte
-  Limites communales



0 500 1 000 mètres

1:30 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de données : IGN BD Carthage

Un territoire en construction

Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

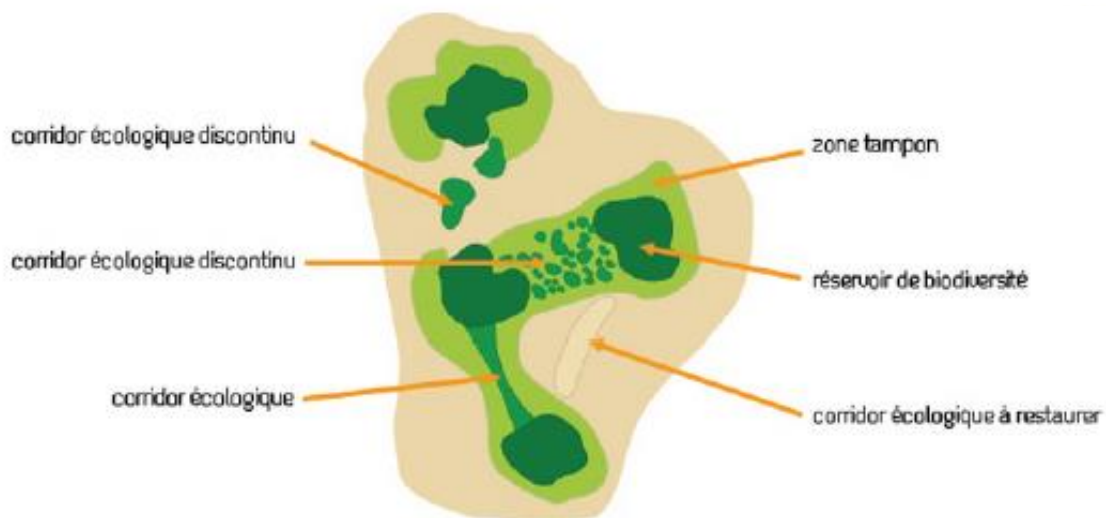
La loi dite **Grenelle 1** promulguée le 3 août 2009 est une **loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement**. Les engagements du Grenelle concernent notamment la :

- Lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels,
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets,
- Mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public.

Promulguée le 12 juillet 2010, **la loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « **Grenelle 2** », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- **Amélioration énergétique** des bâtiments :
« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des **transports**
« Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles liaisons rapides ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des **consommations d'énergie** et du contenu en carbone de la production,
« Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la **biodiversité**
« Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des **risques, traitement des déchets** et préservation de la santé
« Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle **gouvernance** écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
« Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.



La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent

Pour un développement plus respectueux de l'environnement, la loi pour la transition énergétique et la croissance verte

La loi transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a été promulguée le 17 août 2015.

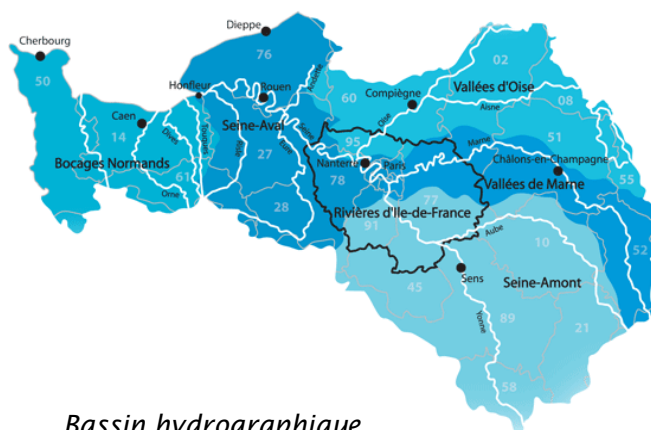
Les enjeux et objectifs de la loi TECV : La majeure partie de l'énergie que nous consommons aujourd'hui est polluante, coûteuse et provient de ressources fossiles qui diminuent. La transition énergétique vise à préparer l'après-pétrole et à instaurer un nouveau modèle énergétique français, plus robuste et plus durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement.

Les grands axes et mesures principales de la loi TECV :

- La rénovation des bâtiments
- Le développement des transports propres
- La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire
- Favoriser les énergies renouvelables
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens
- Simplifier et clarifier les procédures
- Donner aux citoyens, aux entreprises, aux territoires et à l'État le pouvoir d'agir ensemble
- Financer et accompagner la transition énergétique.

Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

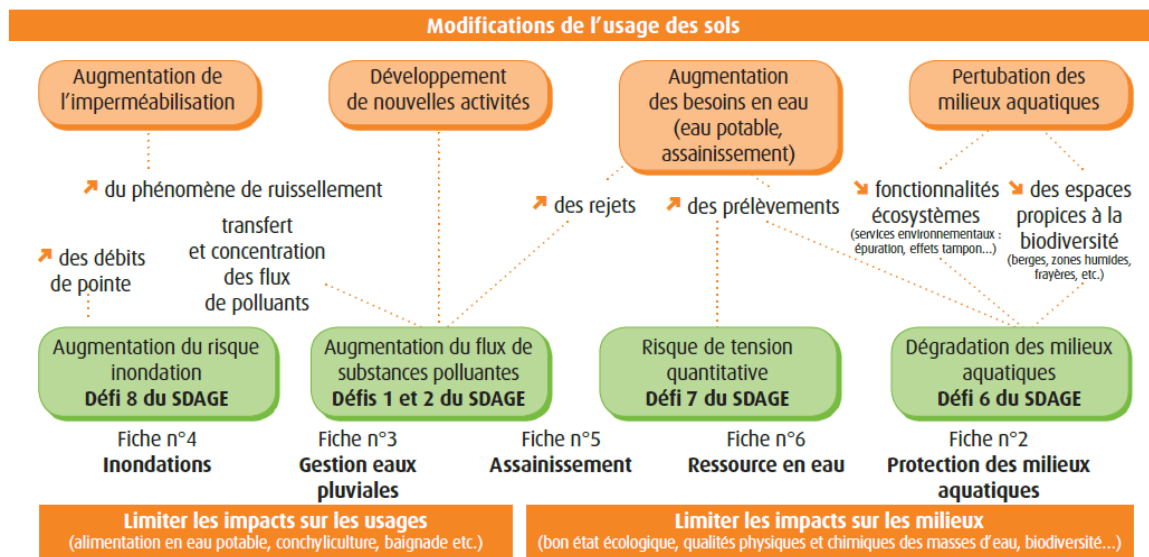
Le territoire est inclus dans le périmètre du
 Schéma Directeur d'Aménagement et de
 Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie
 approuvé par arrêté préfectoral du 20
 novembre 2009. Ce document définit pour
 une période de six ans les grandes
 orientations pour une gestion équilibrée de la
 ressource en eau ainsi que les objectifs de
 qualité et quantité des eaux à atteindre dans
 le bassin Seine-Normandie



Bassin hydrographique
 « Seine Normandie »

Le Schéma pour la période 2016-2021 a été arrêté le 20 décembre 2015. Il s'organise autour
 des objectifs et leviers suivants :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents
 d'urbanisme

La SDAGE Seine-Normandie est complétée par le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** qui définit la stratégie de réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie du bassin Seine-Normandie. Approuvé en décembre 2015, ce document a fixé 4 grands objectifs donnant un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les coûts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il est à noter que dans ce document, la vallée de l'Epte n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire est bien inférieure à celle rencontrée dans les grandes agglomérations du bassin parisien.

Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n'est en revanche recensé sur le territoire.

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le **PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».**

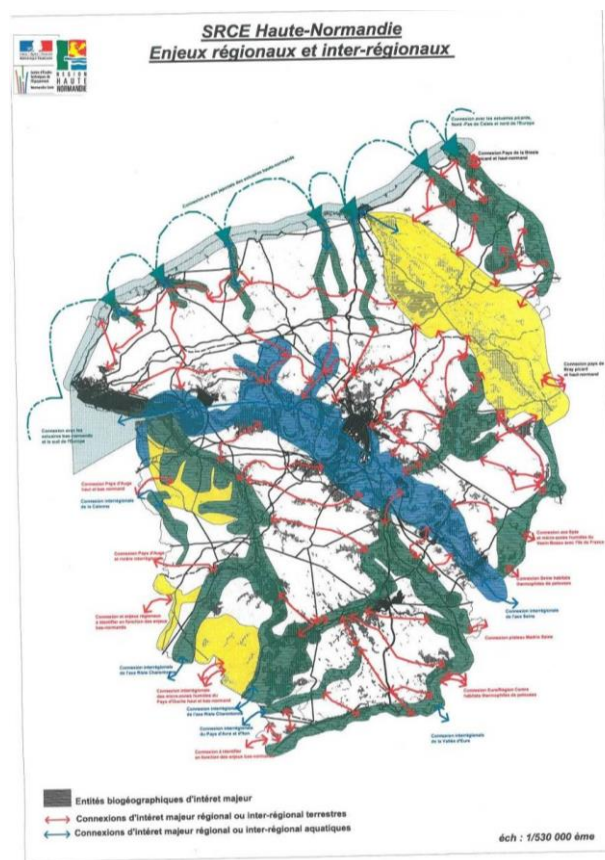
Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérence écologique, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été élaboré à l'échelle de la région. Il a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.



Pour une diminution de la consommation énergétique, le schéma régional climat air énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Éolien). Ce document est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du président du Conseil Régional.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».

Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

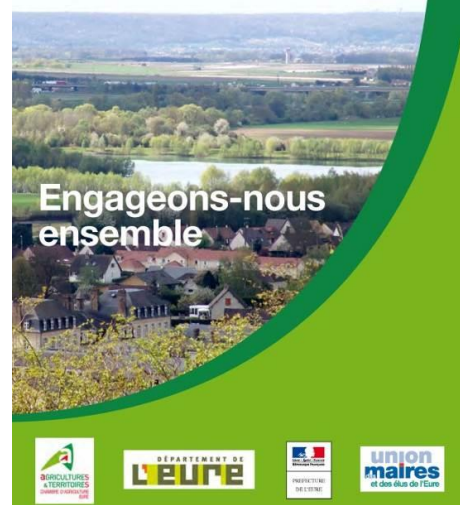
- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

Pour une gestion plus cohérente des espaces agricoles à l'échelle du département, le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

Ces deux documents, dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011, font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

Charte pour une gestion économe de l'espace eurois



La Charte pour une gestion économe de l'espace eurois a défini 5 axes stratégiques :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
 - Développer la prospective au niveau intercommunal, généraliser les documents d'urbanisme.
- Intégrer les réflexions dans les documents d'urbanisme,
 - Réaliser un diagnostic agricole préalable dans le cadre du document d'urbanisme, mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices.
- Eviter le mitage de l'espace rural,
 - Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée, apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole.
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
 - Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation.
 - Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants.
- Optimiser les interactions foncier/environnement.
 - Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole.
 - Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue.

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. **Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.**

Les communes sont **incluses dans le périmètre du SCOT du Pays du Vexin Normand**. Le SCOT du Pays du Vexin Normand a été approuvé en 2009 par les élus de 109 communes, réparties au sein de 6 cantons : Ecos, Gisors, Etrepagny, Lyons-la-Forêt, Fleury-sur-Andelle et les Andelys.

Il est à noter que dans le cadre de l'application de la NOTRe, les limites des intercommunalités sont amenées à évoluer. Ainsi, le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale présenté le 15 octobre 2015 par la commission départementale chargée de cette question propose le rapprochement des Communautés de Communes Epte-Vexin-Seine et des Environs des Andelys avec la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Le SCOT du Pays du Vexin Normand sera ainsi amené à être révisé pour tenir compte des nouvelles limites administratives et de grenelliser son contenu.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les élus du Pays se sont fixés les ambitions suivantes :

- Une croissance maîtrisée,
- Un dynamisme économique,
- Un renforcement de la qualité du cadre de vie.

Le présent diagnostic reprend et décline dans chacune des fiches thématiques qu'il traite les orientations précises du SCOT. Sont ci-dessous uniquement indiqués les grands objectifs du SCOT issus du Document d'Orientations Générales (DOG). Le DOG donne en effet les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'urbanisme, auxquels le SCOT s'impose.

Le DOG du SCOT du Pays du Vexin Normand fait mention des orientations suivantes :

- Orientations relatives à **l'organisation de l'espace**,
- Orientations liées à la **protection de l'environnement**,
- **Grands équilibres** entre espaces urbains et espaces naturels,
- Objectifs relatifs à **l'équilibre social de l'habitat** et à la qualité de l'offre,
- Orientations en matière de **déplacement**,
- Objectifs relatifs à **l'activité économique**,
- Prévention des **risques et nuisances**.

La philosophie ayant permis d'établir les orientations du SCOT est issue du constat établi sur l'attractivité du territoire vis-à-vis des agglomérations parisiennes et rouennaises et de la dynamique démographique accompagnant ce phénomène.

Sans toutefois rompre les équilibres existants et la richesse du cadre de vie du territoire, les élus du Pays souhaitent mettre en place des conditions d'accueil favorables à la vivacité de leur territoire.

Pour ce faire, le SCOT s'attache à promouvoir et à adopter des formes d'habitat moins consommatrices d'espace naturel. Il promeut également la définition de politiques structurelles accompagnant ce développement et fixe des orientations en matière de préservation des milieux.

L'élaboration du SCOT s'est également accompagnée de la création d'une **charte architecturale et paysagère**.

Un des axes mis en avant est de construire un aménagement raisonné et durable, notamment à travers une identité paysagère et architecturale. Dans cette perspective, la réalisation de la charte paysagère et architecturale a vocation à rendre compte des particularités du Pays du Vexin Normand et surtout d'être un document référent pour tous les acteurs locaux. La charte doit proposer des orientations et des prescriptions pour que le développement urbain puisse se réaliser de manière qualitative tout en intégrant les spécificités de son paysage.

Le **schéma de synthèse** ci-après reformule ces orientations en les spatialisant. Etabli à l'échelle du Pays, les éléments suivants peuvent être retenus pour les communes du canton de Gisors:

- L'occupation du territoire est structurée par la présence de l'hydrographie (vallée de l'Epte et de la Levrière). Ces espaces, à la densité écologique forte, permettent en effet d'assurer la circulation de la faune et de la flore, c'est pourquoi, la vallée est repérée pour sa fonctionnalité en tant que trame verte (boisements...) et trame bleue (circuit de l'eau). Pour maintenir ce fuseau écologique en bon état de marche, les ruptures doivent être évitées. Le SCOT s'attache également à maintenir ou à recréer des connexions écologiques sur les zones agricoles, depuis une prairie ou un boisement isolé. Le plateau du Vexin normand est concerné par cette orientation, notamment pour les communes traversées par la RD 6014, axe de desserte déterminant pour le territoire mais impactant fortement les circulations de la faune et de la flore. Cette configuration implique d'améliorer ou de recréer des conditions favorables à la continuité de ces fuseaux verts afin d'en assurer la viabilité par des franchissements écologiques de la RD 6014.
- **L'armature urbaine** est également repérée sur le schéma de synthèse. Ainsi le canton de Gisors est organisé à partir de la ville de Gisors, identifiée comme pôle urbain et au haut-lieu touristique du territoire. On y retrouve en effet une certaine densité d'équipements, de commerces, de constructions d'activités économiques et d'habitat résidentiel. Les autres communes concernées sont repérées comme bourgs.

Ce que dit le SCOT :

Protéger les milieux naturels sensibles et les ressources naturelles :

- Gérer la fréquentation – agricole et urbaine- sur les milieux les plus sensibles tels les coteaux, les vallées et les espaces boisés,
- Protéger les principaux alignements d'arbres et de haies pour assurer les continuités écologiques avec les territoires limitrophes,
- Assurer les continuités des corridors biologiques les plus importants (espaces verts, passage à faune) dans les opérations d'urbanisation,
- Protéger les prairies, bois et les bosquets,
- Protéger les prairies permanentes de la vallée de l'Epte,
- Prévoir une marge inconstructible (aménagements légers) afin de protéger la fonctionnalité des lisières forestières,
- Protéger les bosquets et boisements isolés,
- Protéger les zones humides,
- Prévoir les prescriptions réglementaires nécessaires à la préservation des zones humides (interdiction des affouillements et exhaussements de sols, dépôts de matériaux, constructibilité...),
- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée,
- Protéger les captages en eau potable et gérer les eaux pluviales,
- Proscrire toute urbanisation dans les zones inondables et les zones d'expansion des crues.

Construire l'identité paysagère en :

- maîtrisant l'étalement urbain en priorisant le renouvellement,
- préservant les cônes de vues et en s'appuyant sur les lignes de crête,
- préservant le paysage et en qualifiant les espaces (favoriser l'éco-diversité en préconisant l'utilisation d'essences locales),
- prévoyant l'intégration paysagère des opérations d'aménagement, y compris pour les constructions liés à l'agriculture,
- recréant les ceintures vertes de jardins ou de vergers (interface urbain/naturel),
- protégeant les lisières des forêts (préservation des espaces de respiration entre les lisières et l'habitat) et les cortèges végétaux majeurs des rivières,
- préservant les bois et bosquets.

Maintenir un rythme de croissance raisonnable en limiter l'étalement urbain :

- Un objectif de construction de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 1800 logements pour la CC Gisors-Epte-Levrière et 900 pour la C.C Epte-Vexin-Seine,
- Un équilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural
- Une limitation des zones à urbaniser à court terme aux surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs retenus dans le PADD,
- Une priorité à construire dans les espaces disponibles à l'intérieur des zones urbanisées (renouvellement urbain, utilisation des dents creuses),
- Une interdiction de l'urbanisation linéaire le long des voies,
- Un objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare à moduler en fonction du contexte.

Avoir une offre qualitative et diversifiée de l'habitat :

- Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Poursuivre la rénovation du parc ancien,
- Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains). Sur les 1800 logements prévus d'ici à 2020 pour la CC de Gisors-Epte-Levrière, 270 devraient être des logements sociaux. Pour la C.C Epte-Vexin-Seine, cet objectif est de 135 pour 900 nouveaux logements.
- Proscrire l'urbanisation aux abords des infrastructures classées et éviter la création de zones d'habitat aux abords de zones d'activités pouvant accueillir des entreprises bruyantes.

Maintenir une identité architecturale :

- Préserver le patrimoine bâti,
- Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels; respect des couleurs locales,
- Harmoniser les prescriptions par entités paysagères,
- Veiller à la qualité des nouvelles constructions,
- Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation).

Organiser le développement économique :

- Créer une offre foncière pertinente pour l'accueil des entreprises. Le potentiel de nouvelles zones d'activités pour la CC Gisors-Epte-Levrière est de 20 ha. Le SCOT a identifié la ZA du Mont de Magny à Gisors comme la zone d'activités prioritaire pour l'intercommunalité. Concernant le territoire de la CC Epte-Vexin-Seine, ce potentiel est de 3 ha,
- Requalifier les zones existantes (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité),
- Mettre en place une stratégie collective d'accueil d'entreprises,
- Développer les villages d'artisans (foncier, immobilier, localisation, nuisances...) en proximité des zones d'habitat, augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural.

Revitaliser le commerce en milieu rural et développer l'économie touristique

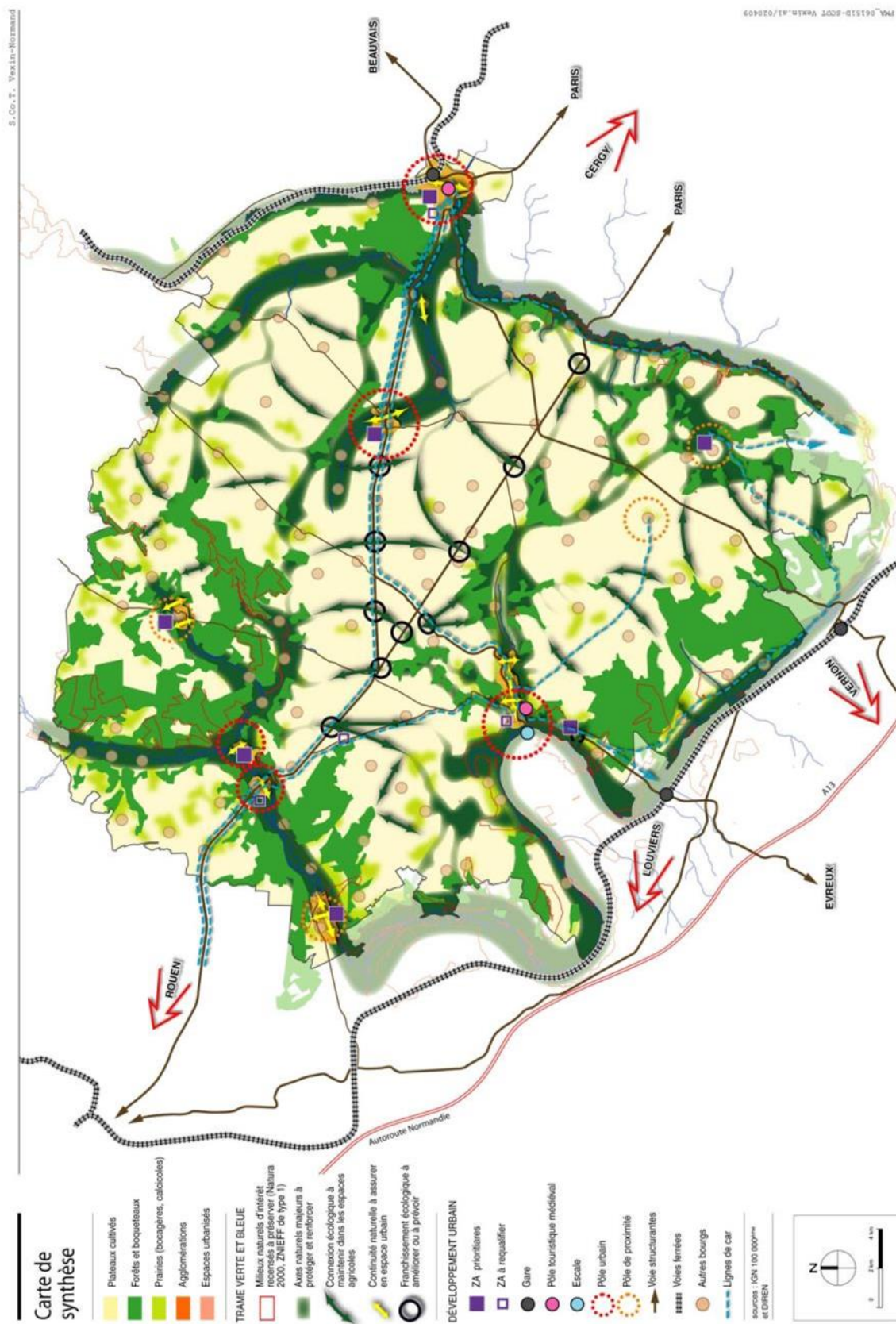
- Maintenir les commerces dans les villages en réglementant les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée pour préserver des linéaires commerciaux,
- Implanter les commerces inférieurs à 300 m² au sein du tissu existant,
- Valoriser les voies vertes et véloroutes du territoire
- Préservation des chemins de randonnée,
- Implanter des équipements qui concourent à améliorer l'offre touristique (aires d'arrêt pour camping -car, aires de pique-nique...),
- Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval),
- Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)
- Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations).

Maintenir l'activité agricole

- Valoriser les savoir-faire agricoles,
- Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomatériaux, activités d'animation ou d'hébergements).

Favoriser l'accessibilité du territoire

- Anticiper les futurs aménagements de la RD 6014 et l'amélioration du réseau interne en prévision de l'apport de population,
- Avoir des déplacements pour tous : amélioration de l'accès aux équipements et services, rabattement vers la gare de Gisors, solutions alternatives à développer,
- Mutualiser les aires de stationnement pour différents usages (commerces, équipements publics, transport...) dans l'optique d'une utilisation fonctionnelle et économe de l'espace,
- Prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et vélos et mettre en place les réserves foncières pour aménager les itinéraires.



Carte de synthèse des objectifs du SCOT du Pays du Vexin Normand, DOG

Un encadrement communal antérieur

La commune possède un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1987. Il a fait l'objet d'une révision en 1999.

L'état des lieux actuel est synthétisé dans le tableau ci-après :

Zonage	Caractéristiques	Surface (ha)	Surface à urbaniser (ha)	Surface urbanisée à ce jour (ha)
UA	Zone urbaine regroupant le bourg originel et les extensions récentes Bord eaux-Saint-Clair et les terrains situés en contre-bas du château sur Château-sur-Epte	30,8		
NA	Zone réservée à l'urbanisation future. Elle se situe entre le bourg et le hameau de la « Planchette » à l'ouest de la RD146. Elle permet de rattacher le hameau à l'urbanisation du bourg	4,5	4,5	0
NAa	Zone à caractère principal d'habitat urbanisable à court terme. Elle comprend deux secteurs : les terrains entre le bourg et le hameau des Planchettes à l'est de la RD 146 et un terrain au nord du bourg en bordure des lotissements.	3,6	3,6	0
NAz	Zone d'activités industrielles et artisanales urbanisables à court terme. Il s'agit des emprises de l'ancienne papeterie et la zone économique autour du silo.	11	Non comptabilisé	
NB	Zone urbanisable mais insuffisamment équipée. Elle concerne le hameau des « Planchettes » qui n'est pas destiné à être densifié. Un autre secteur NB existe dans le bourg. Il s'agit d'un ancien corps de ferme au volume important et les réseaux sont jugés insuffisants pour permettre leur transformation en habitation.	4,1		
NC	Terres agricoles : seul un corps de ferme situé près du château bénéficie de ce zonage	10,4		
ND	Zone de protection de site. Elle s'étend sur la majeure partie de la commune et regroupe les espaces boisés, les zones inondables et le site classé de la vallée de l'Epte.	395,6		
		TOTAL	8,1	0

Le POS de 1999 prévoit des extensions à hauteur de 8,1 ha en deux zonages différents. Des possibilités d'urbanisation étaient également présentes au sein des zones UA sur des terrains non bâtis. L'ensemble des nouvelles constructions ont pris place au sein de ce zonage et aucune réserve foncière n'a été ouverte à l'urbanisation. Quant au zonage NAz dédié à l'activité artisanale et industrielle, elle inclut le site de l'ancienne papeterie et les terrains autour du silo.

Il est à noter que 31,3 hectares sont classés en Espace Boisé Classé (EBC).



Documents cadres à respecter

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Des politiques nationales s'appliquant au territoire : une obligation de compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme avec ces orientations :
 - Respecter les orientations de l'Etat portant notamment sur les thématiques de mobilité, de biodiversité, de risques ...
 - Respecter les orientations du SDAGE sur la politique de l'eau (économie de la ressource, gestion des zones humides, repérage des zones inondables...),
 - Respecter les orientations du SCOT en matière d'urbanisme (nombre de logement, limitation de l'étalement urbain),
 - Respecter les orientations du SRCE en matière environnement (Trame Verte et Bleue, gestion de l'eau...),
- Etablir le bilan des démarches effectuées et les mettre en corrélation avec les politiques actuelles,
- Tirer parti de la démarche intercommunale menée et réfléchir à une politique d'aménagement cohérente dans son ensemble.

Quels outils du PLU pour répondre ces enjeux ?

- Le PLU doit permettre aux élus de mener une **réflexion globale** sur leur territoire et sur les politiques d'aménagement à mettre en place. L'ensemble des pièces du PLU doit donc être compatible avec les dispositions présentées ci-avant. Le projet doit être cohérent avec les objectifs de développement fixés et de moindre impact sur la gestion des sols, de l'eau, de la biodiversité locale...
- La démarche de PLU est l'occasion d'**associer la population** sur la question du devenir du territoire et du bien vivre ensemble. Les modalités de concertation fixés dans la délibération d'élaboration du PLU doivent être respectées (réunions publiques, exposition, information...).

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un plateau agricole bordé par la vallée de l'Epte

Un territoire contrasté

Un relief accidenté sur les 2/3 du territoire

La commune de Château-sur-Epte, dont le territoire est peu étendu (460 ha), présente une altitude maximale de 133 m NGF au niveau du bois de Cabut, en limite Ouest. Les altitudes minimales (32 m NGF) se localisent au bord de la vallée de l'Epte, en limite communale Sud-Est. Un fort dénivelé est donc constaté entre l'Ouest et l'Est du territoire.

La commune peut être divisée en deux grands ensembles distincts :

- de la limite communale Ouest à la RD146E, ce sont des **coteaux** cultivés, s'appuyant sur les bordures du **plateau du Vexin**, et descendant en pente relativement douce vers la vallée de l'Epte. Le château de la commune est perché sur une butte.



Coteau cultivé sur les hauteurs de Château-sur-Epte



Château perché sur une butte

La topographie laisse également apercevoir trois anciens **vallons**.



Vallons présent au Nord du territoire, en sortie de la RD6014

- de la RD146E à la limite communale Est, on découvre la **plaine alluviale** de l'Epte, vaste étendue plane.

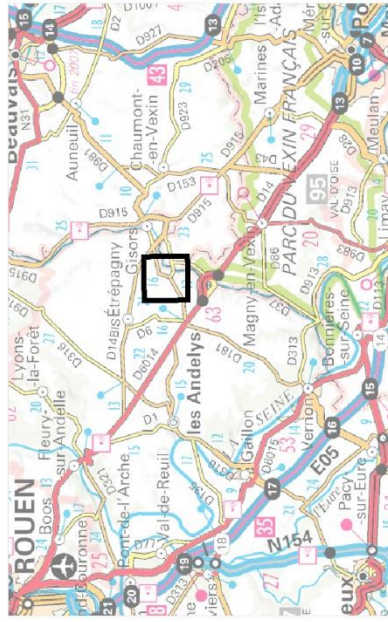


Plaine alluviale depuis la RD146E au niveau du château

Communes de Authevernes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly

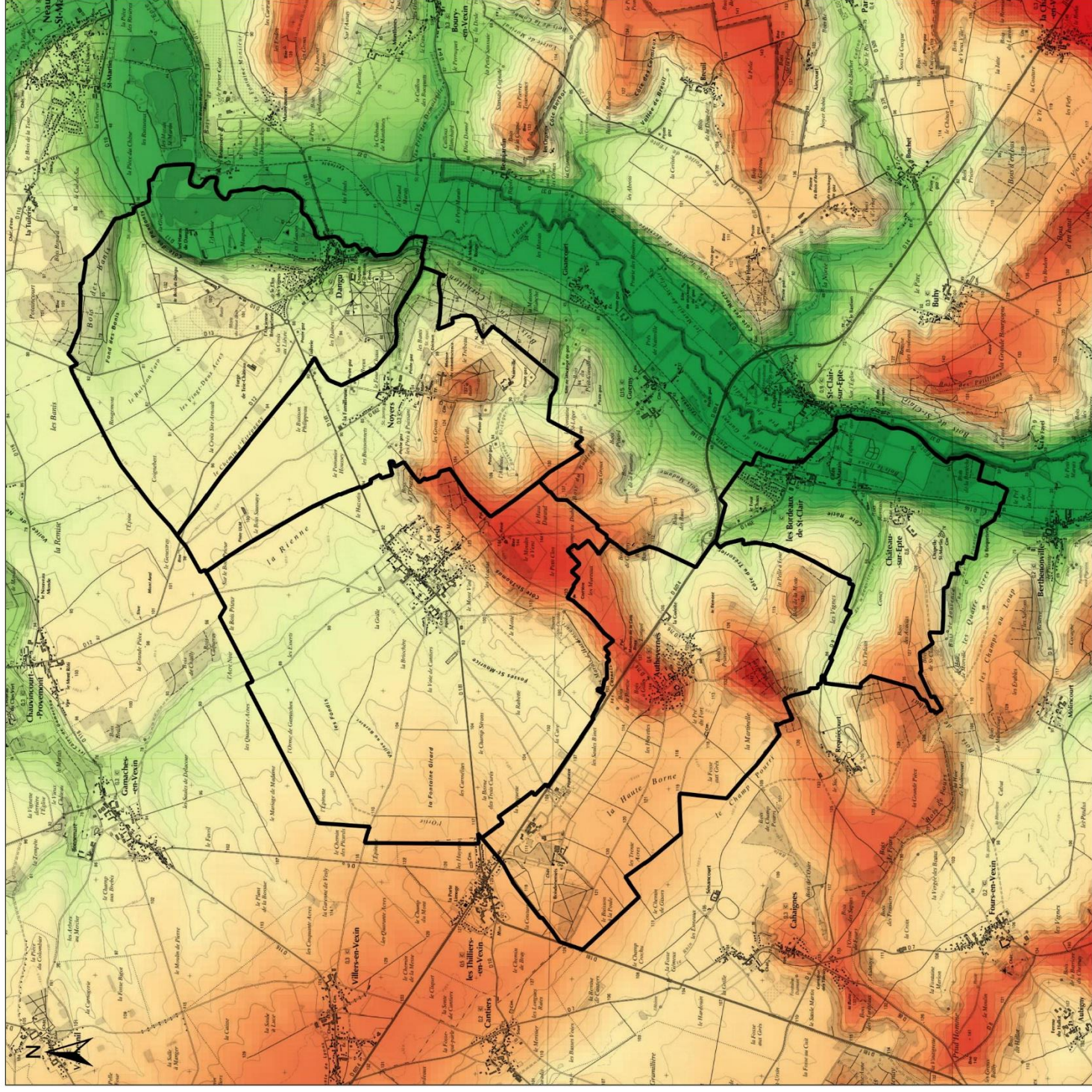
Plan Local d'Urbanisme

TOPOGRAPHIE



□ Limite communale

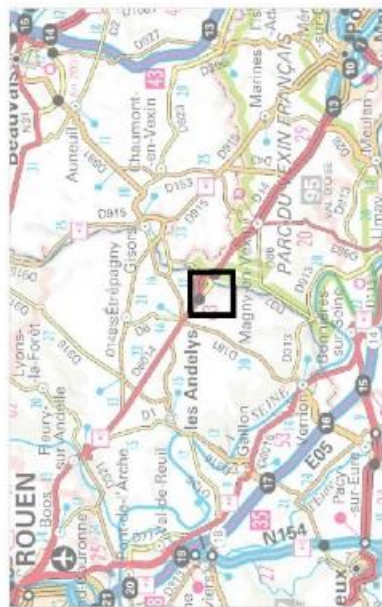
Topographie



Commune de Château-sur-Epte

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



 Château-sur-Epte

 Limites communales

 Hydrographie

Altitude en mètre

Elevée : 150

Faible : 30



Groupement
audicé



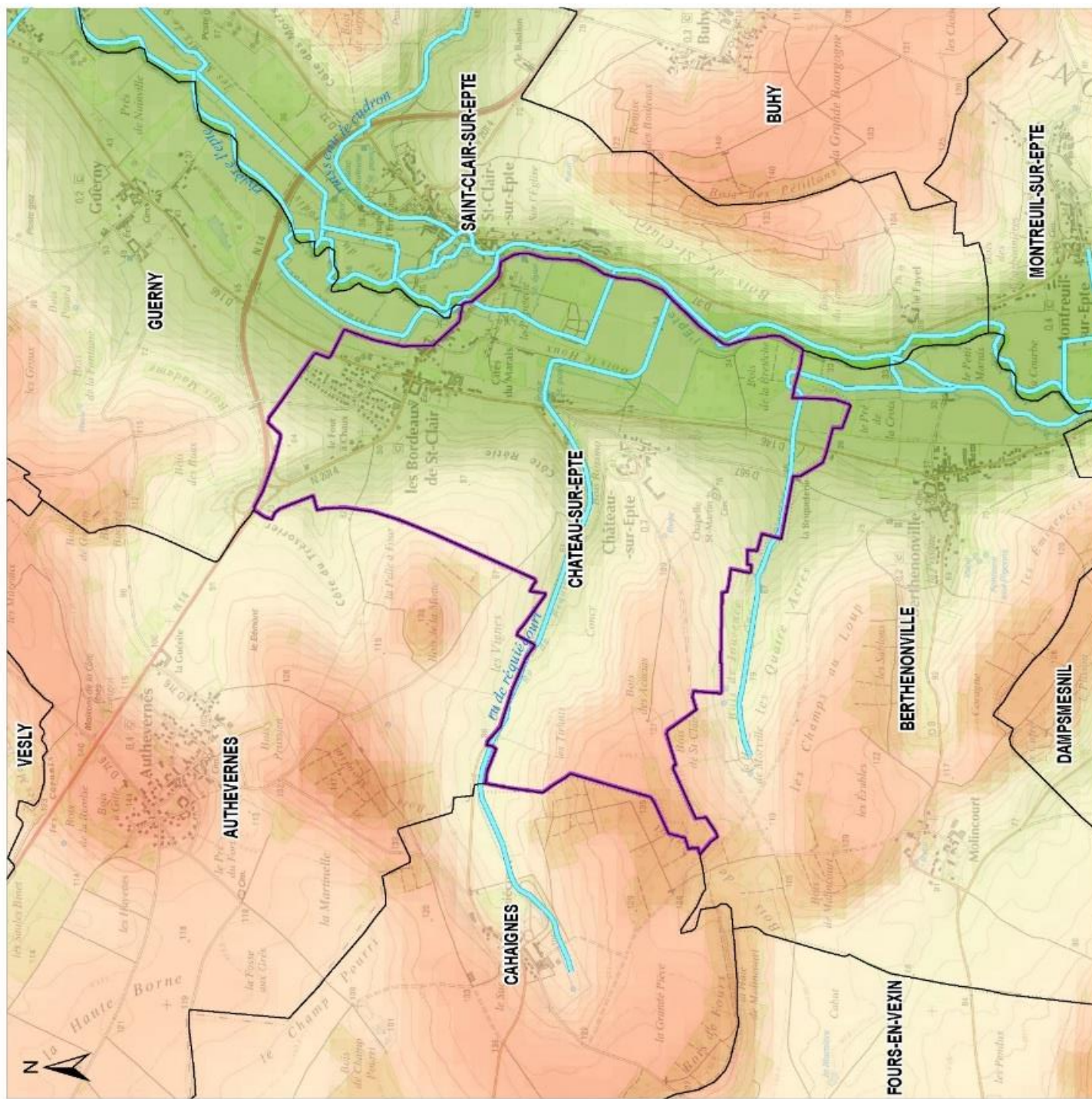
1:30 000

(pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de données : IGN BD GéoFla, BD Carthage, BD ALI



Le contexte géologique et hydrogéologique

- **Structure géologique**

La structure géologique de la région Normandie, et donc du département de l'Eure, s'insère dans la vaste cuvette sédimentaire du bassin parisien, formée d'un [empilement de couches de l'ère tertiaire](#) alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un [socle épais de craie](#) du Crétacé supérieur. Des mouvements tectoniques dus à la formation des Alpes ont produits une série de légers plissements principalement orientés suivant la direction armoricaine (Nord-Ouest / Sud-Est).

Les formations géologiques du territoire sont très liées à la topographie. La commune se situant dans la vallée de l'Epte, une grande partie du territoire se compose d'alluvions (plaine alluviale), d'une épaisseur variant de 1 à 5 m. Ces alluvions se composent de sables et d'argiles.

En s'éloignant de l'Epte, on retrouve des colluvions, mis en place par ruissellement et solifluxion le long des principaux axes d'écoulement (vallons secs), quelques limons de plateaux (engendrant des sols riches pour la culture), des sables grossiers, et sur les hauteurs, de la craie (à silex) et des calcaires (sables grossiers calcaires peu épais, à gros grains de quartz).

Le BRGM recense 6 anciennes carrières ayant exploité le sous-sol de la commune, situées soient dans la plaine (alluvions), soit sur les pentes des coteaux (craie, calcaire). Aujourd'hui, plus aucune exploitation n'est en activité.

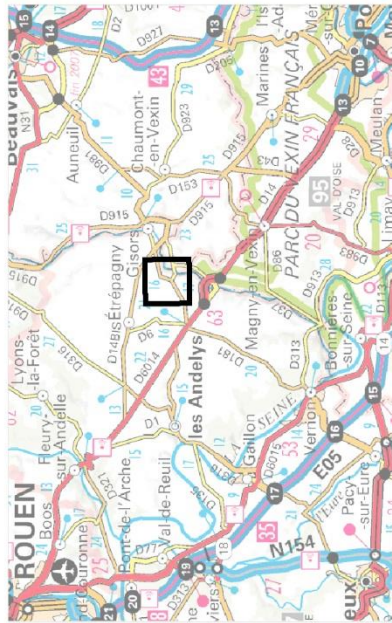
Le document cadre gérant l'exploitation du sous-sol est le [Schéma Départemental des Carrières de l'Eure](#). Un arrêté préfectoral en date du 20 août 2014 a approuvé la révision de ce document.

Enjeu → Compte tenu de l'emplacement du bourg en pied de coteau et du hameau dans la plaine alluviale, la gestion des eaux pluviales sera un enjeu important pour ne pas aggraver le risque inondation lié à l'Epte.

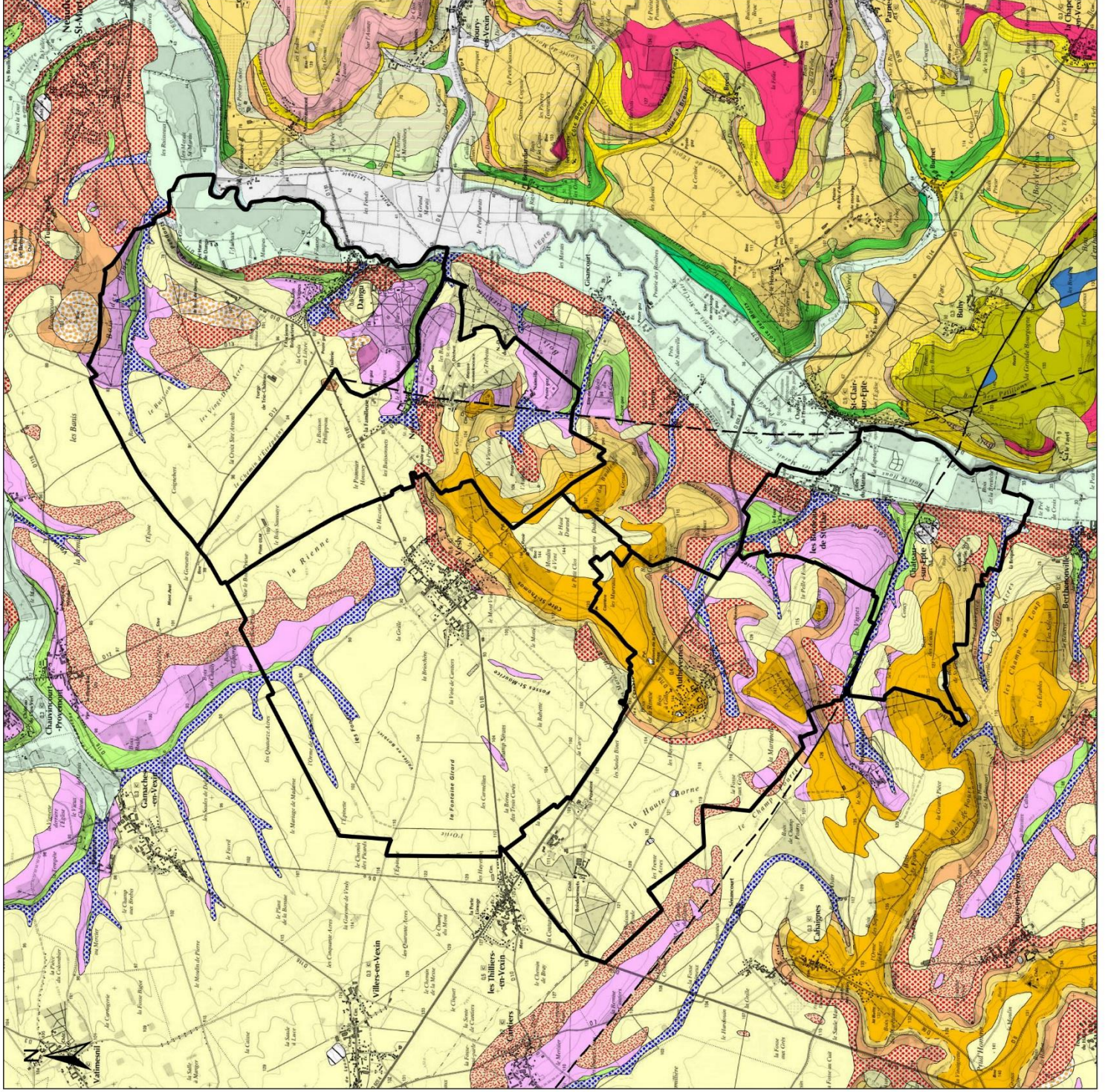
Communes de Authevennes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly

Plan Local d'Urbanisme

GÉOLOGIE



 Limite communale



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE



- **Contexte hydrogéologique**

Plusieurs nappes aquifères sont recensées dans le secteur :

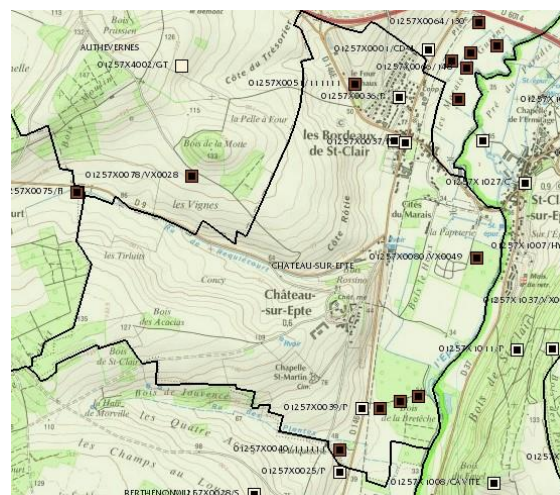
- La **nappe de la craie**, qui constitue le réservoir principal de la région, se situe à environ 20 m de profondeur lors de périodes de hautes eaux. Cette nappe est relativement bien protégée de pollutions par infiltration du fait de la couche de limons et d'écrans imperméables faits d'argiles à silex.
- Les **nappes tertiaires** sont des formations aquifères composées de sables de l'Yprésien supérieur. Elles sont plus vulnérables aux pollutions.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, deux masses d'eau souterraine (niveau 1) sont identifiées sur le territoire :

- Craie du Vexin Normand et Picard (HG201) qui recouvre la quasi-totalité de la commune. Elle a comme **objectif l'année 2027 pour l'atteinte du bon état global**,
- **Éocène et craie du Vexin Normand (HG107)**, dont la limite est le cours d'eau l'Epte. Elle a également comme **objectif l'année 2027 pour l'atteinte du bon état global**,

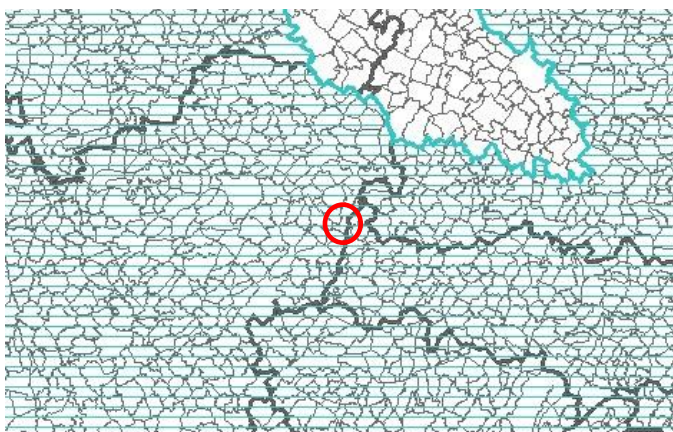
Ce bon état, pour les masses d'eaux souterraines, est défini selon deux critères : un bon état chimique (concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées) et un bon état quantitatif (prélèvement inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie).

On recense plusieurs **ouvrages du sous-sol** sur la commune de type puits et sondages. Aucun ne concerne un forage destiné l'alimentation en eau potable.



Les ouvrages du sous-sol (BRGM)

Le territoire se trouve en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** pour la nappe de l'Albien ; ce classement concerne les zones qui connaissent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés.



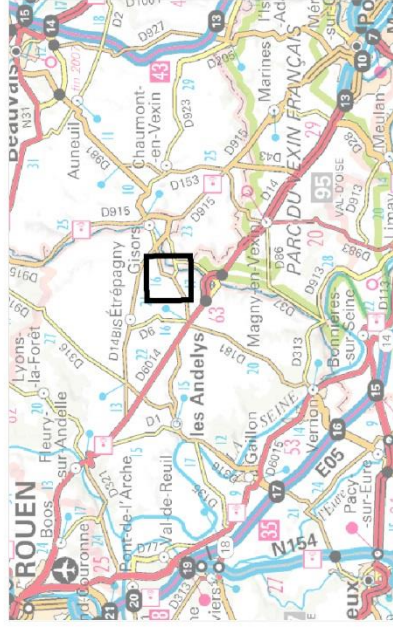
 **Albien**

ZRE nappe de l'Albien

Communes de Authevernes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly

Plan Local d'Urbanisme

MASSE D'EAU SOUTERRAINE



Limite communale

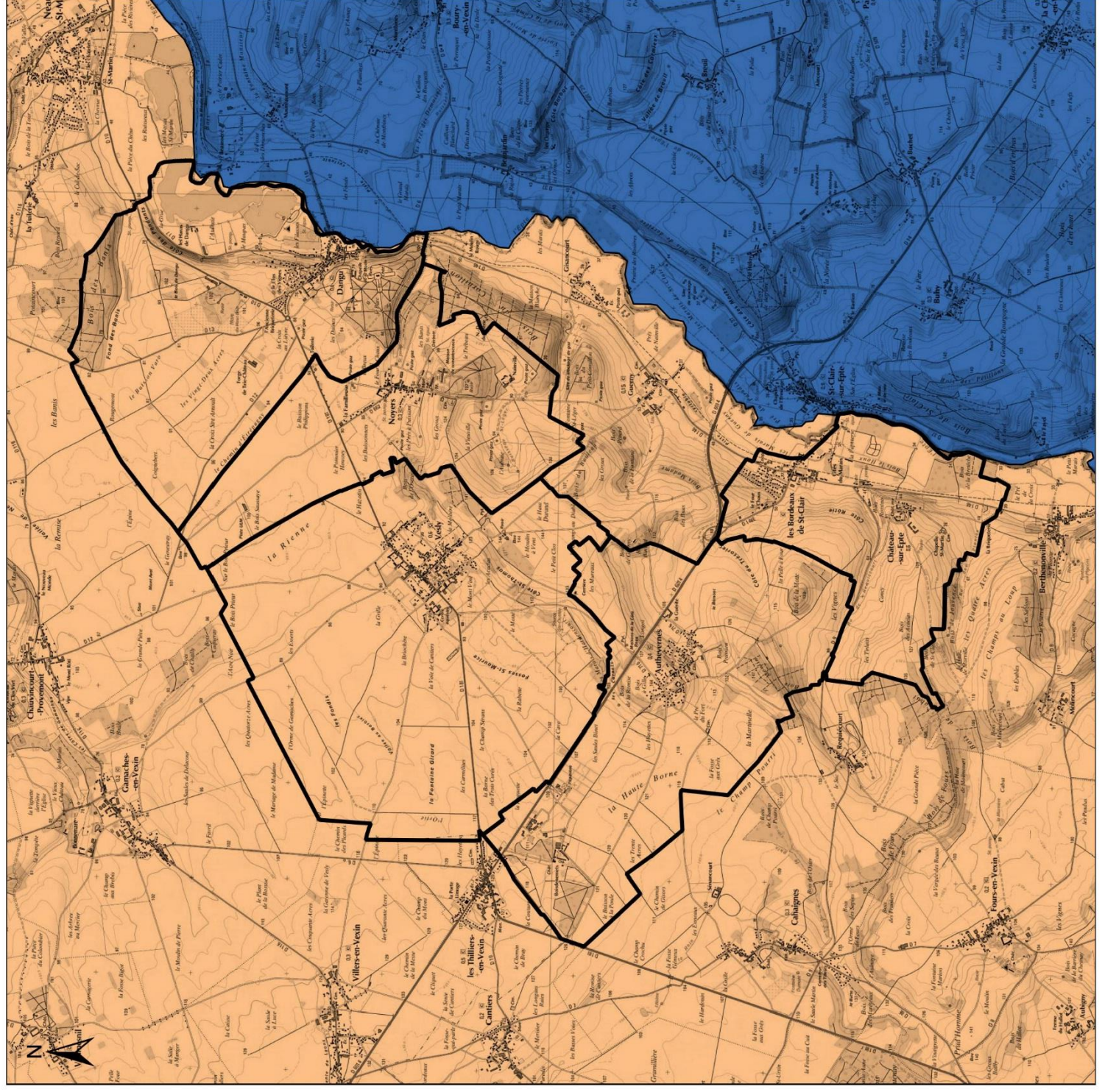
Masse d'eau Souterraine de niveau 1



Craie du Vexin normand et picard



Écène et craie du Vexin français



0 1000 2000 mètres

1:60 000

(pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de données : IGN BD GeoFla



Une hydrographie bien présente à l'Est du territoire

La commune appartient au bassin versant de l'Epte, cours d'eau qui constitue sa limite communale Est.



L'Epte en limite communale Est - vue vers le Sud et vue vers le Nord

L'Epte est un affluent rive droite de la Seine. Il prend sa source en Seine-Maritime pour rejoindre la Seine dans le département de l'Eure. Cette rivière marque également la limite entre la Normandie et la région Ile de France.

Le SDAGE Seine-Normandie l'identifie en tant que masse d'eau cours d'eau "*l'Epte, du confluent de la Levrière (exclu) au confluent de la Seine (exclu)*". Son objectif d'état est le bon en 2027.

Il existe une station de suivi de la qualité des eaux de l'Epte à Fourges (données 2006 - DREAL Haute Normandie). Les résultats mettent en avant une qualité mauvaise au niveau des nitrates sur l'ensemble de l'année. Quant aux valeurs IBGN (Indice Biologique Global Normalisé) qui permet d'apprécier la qualité d'un milieu aquatique en fonction de sa composition biologique, il ressort qu'entre 1991 et 2006, la qualité est majoritairement qualifiée de "passable".

Des données plus récentes de 2012 et 2013 ont été apportées par le Syndicat Intercommunal et Interdépartemental de la Vallée de l'Epte (SIIVE) afin de qualifier plus précisément la qualité du cours d'eau en amont et en aval de la station d'épuration de Dangu (analyses effectuées par la DDTM de l'Oise) :

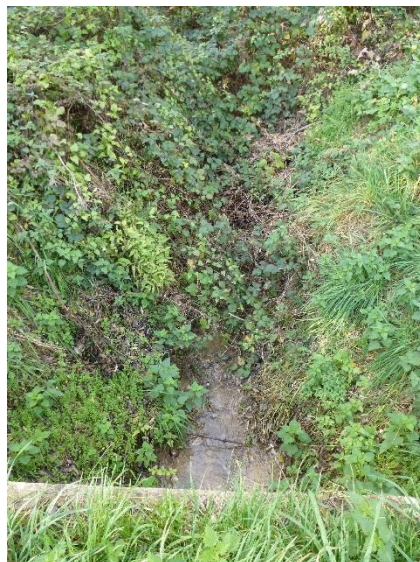
Paramètres	2012		2013		Valeur limite pour le "bon état des eaux"	
	Amont	Aval	Amont	Aval	Valeur haute	Valeur basse
Oxygène dissous sur le terrain	10,7 mg/L	10,1 mg/L	11,3 mg/L	11 mg/L	8	6
PH à 20°C sur le terrain	8,2	8,15	8,15	8,2	9	6
DBO5	1 mg/L	0,9 mg/L	<0,5 mg/L	<0,5 mg/L	6	3
DCO	<30 mg/L	<30 mg/L	<30 mg/L	<30 mg/L		
Matières en Suspension (MES)	1,4 mg/L	1,2 mg/L	10 mg/L	11,8 mg/L		
Azote	0,58 mg/L	0,74 mg/L	0,76 mg/L	0,71 mg/L		
Nitrates	25,9 mg/L	24,9 mg/L	25,9 mg/L	28,3 mg/L	50	10
Nitrites	0,09 mg/L	0,09 mg/L	0,10 mg/L	0,09 mg/L	0,3	0,1
Phosphores	0,12 mg/L	0,12 mg/L	0,15 mg/L	0,15 mg/L	0,2	0,05

- Bon état des eaux atteint
 Valeur limite haute dépassée

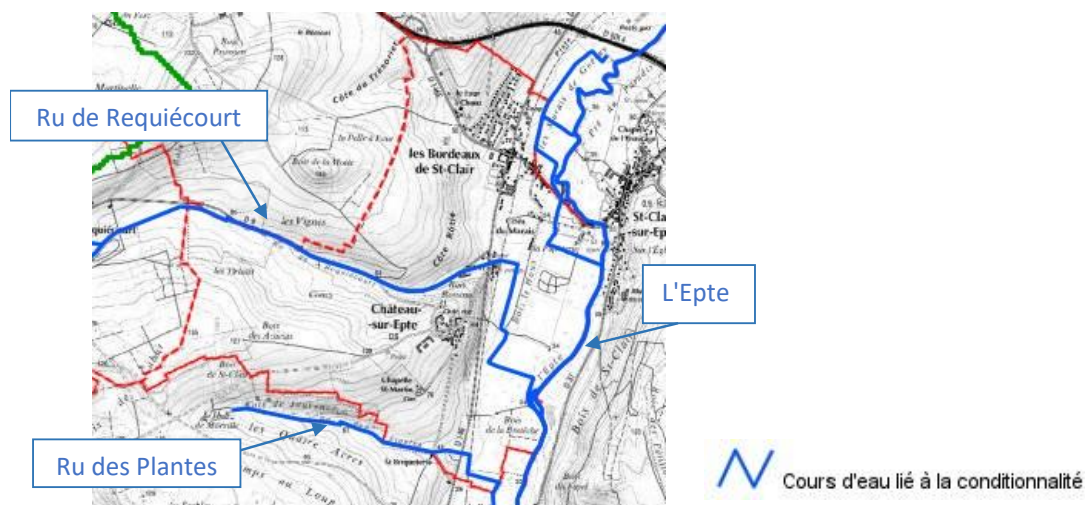
Le bon état écologique est atteint pour la majorité des paramètres physico-chimiques.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif de cette rivière, les débits enregistrés à la station de suivi de Gournay-en-Bray montrent de fortes variations saisonnières. Mais ce constat est moins valable sur le territoire de Château-sur-Epte où les sols sont moins argileux.

On recense également deux autres cours d'eau sur la commune (identifiés en tant que tel par la DDTM de l'Eure) : les rus de Requiécourt et des Plantes, tous deux affluents de l'Epte. Aucun n'est concerné par l'arrêté du 4 décembre 2012.



Rus de Requiécourt et des Plantes (limite communale Sud)



Carte des cours d'eau identifiés par la DDTM de l'Eure

La présence de l'Epte en limite communale implique un risque d'inondation sur le territoire de Château-sur-Epte (Cf. chapitre sur les risques naturels).

L'ensemble du territoire est également inclus dans :

- les **zones vulnérables** liées à la Directive n°91/676/CEE du 12 décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles.
- les **zones sensibles à l'eutrophisation liées** à la directive européenne n°91/271 du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires.
Ces zones réglementaires visent à **protéger les eaux de surfaces et les eaux souterraines** contre les pollutions liées à l'azote et au phosphore, ainsi que les pollutions microbiologiques.

Enjeu : → Limiter le risque de pollution sur le réseau hydrographique,
 → Le PLU se doit d'être compatible avec les défis du SDAGE Seine-Normandie.

Eaux usées

L'ensemble de la commune est en assainissement autonome. La Communauté de communes d'Epte-Vexin-Seine dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui a été créé en 2005.

La commune a fait réaliser un zonage d'assainissement eaux usées sur son territoire en date de juillet 2013. Ce document permet de définir le mode d'assainissement de chaque zone constructible. Dans cadre, 202 installations sur 223 ont été contrôlées par Véolia Eau. Les résultats de l'étude indiquent :

- qu'aucune installation ne présente un état de fonctionnement satisfaisant,
- 52 (soit 26%) présentes un bon état de fonctionnement mais nécessitant quelques travaux d'entretien ou d'adaptation,
- 46 installations (soit 23 %) présentes une déficience ou sont non accessibles mais ne montrent pas de risques sanitaires ou de pollution,
- 79 installations (soit 39 %) sont inexistantes ou présentent un risque de pollution des milieux naturels,
- 25 installations (soit 12%) présentent un risque d'insalubrité.

Au total, près de 51% des installations visitées sont susceptibles de nuire à l'environnement voire à la santé de ses habitants. Ce diagnostic fait ressortir la nécessité de réhabiliter le système d'assainissement non collectif.

D'après le rapport d'activité 2013 du SPANC, aucune réhabilitation n'avait été menée sur la commune. La quatrième tranche de programmation sur 2014 prévoyait la réhabilitation de 15 installations sur la commune.

D'après le dernier rapport d'activité 2014 du SPANC :

- le taux de conformité est de 68,8 % à l'échelle de la communauté de communes (contre 51,9% en 2013),
- à Château-sur-Epte, sur l'année 2014, il a été réalisé 1 diagnostic de réalisation et 12 diagnostics de vente.

Il semblerait qu'aucune réhabilitation n'ait été effectuée.

Enjeu : La gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau :

→ **assurer une urbanisation en adéquation avec les ressources disponibles et le réseau**
 → **limiter les risques d'inondation.** La gestion des eaux pluviales doit être un enjeu majeur de tout nouveau projet d'aménagement,
 → **préserver la qualité de l'eau** (réduction des pollutions ponctuelles et maîtrise des rejets par temps de pluie) et notamment par la remise aux normes progressive des installations autonomes

Climat et qualité de l'air : un territoire à dominante agricole peu impacté par des pollutions

Climat

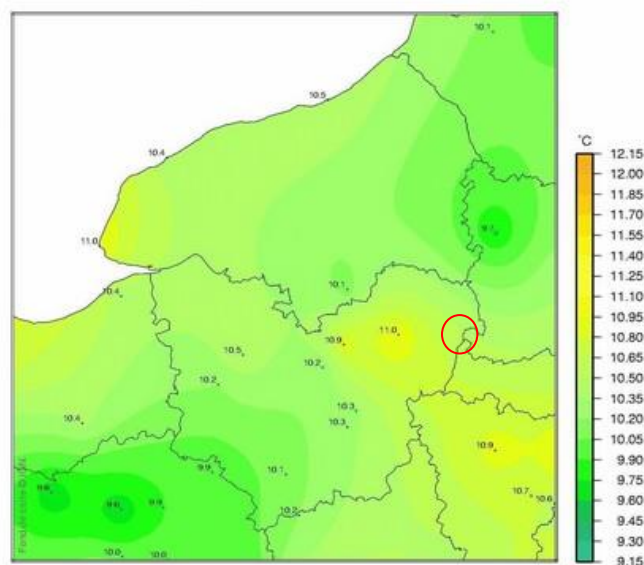
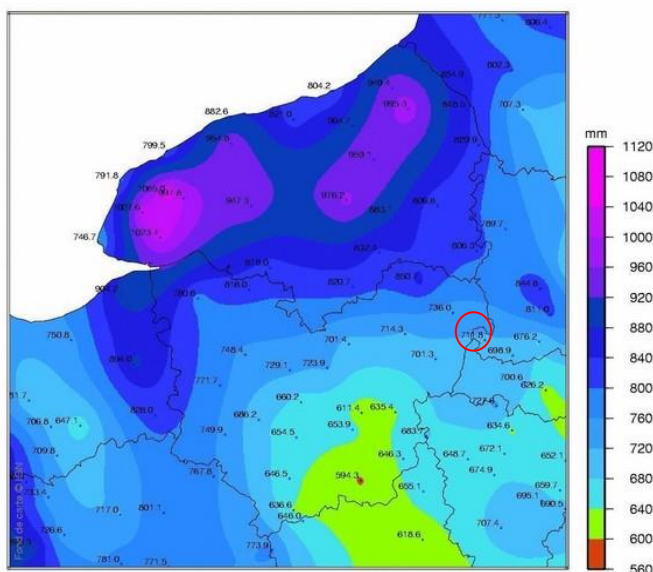
Le climat du département de l'Eure est de type tempéré sub-océanique. Il est déterminé par la présence de masses d'air océaniques durant la plus grande partie de l'année. Les différences de climat à l'intérieur du département sont limitées et liées essentiellement à la proximité de la mer et à l'orientation des vents.



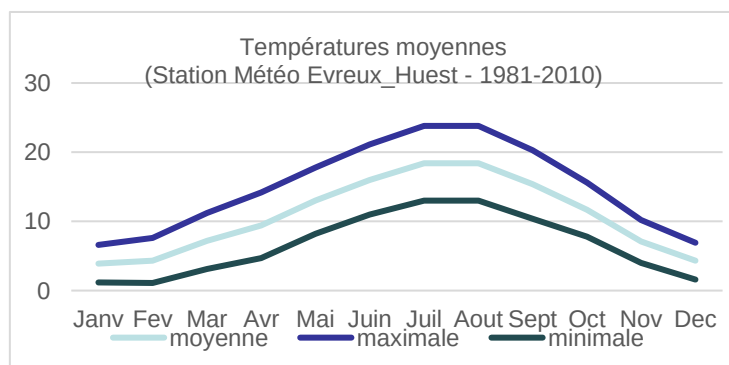
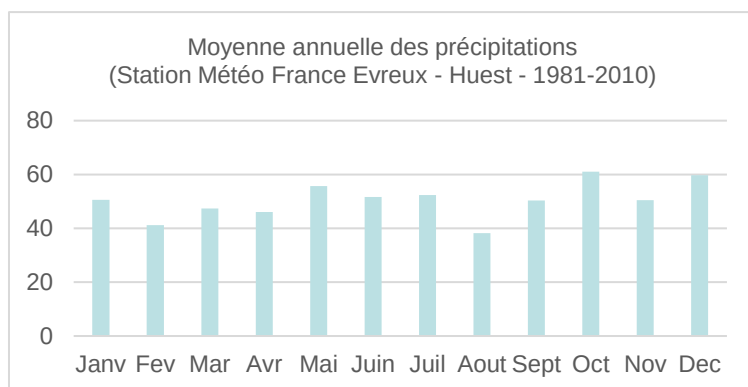
Cumul des précipitations quotidiennes
Normales calculées sur 1971 - 2000



Moyenne des températures moyennes quotidiennes
Normales calculées sur 1971 - 2000 •



Précipitations et températures à l'échelle de la région Normandie (Météo France)



Les données relatives à la climatologie sont fournies par la station d'Evreux-Huest (période 1981-2010) située à environ 40 km de la commune.

Qualité de l'air

- Le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)** de la région Haute-Normandie a été approuvé le 30 janvier 2015. Il a pour objectif l'**amélioration de la qualité de l'air** sur le périmètre concerné en mettant en place des mesures réglementaires et des actions incitatives. Ce document s'impose indirectement aux documents d'urbanisme.
- Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** de la région Haute-Normandie a été arrêté le 21 mars 2013 par le Préfet de la région Haute-Normandie suite à l'approbation du Conseil régional le 18 mars 2013. Les objectifs du SRCAE sont présentés dans la thématique « orientations supra-communales » du rapport de présentation du PLU. Le SRCAE identifie les communes considérées comme sensible au niveau de la qualité de l'air. La commune n'est pas identifiée en tant que telle.
- Il existe également un réseau de surveillance de la qualité de l'Air en Haute Normandie qui est géré par l'association AIR NORMAND, créée en 2005, à l'aide de stations de mesures implantées un peu partout dans la région. Il n'y a pas de station de mesure sur la commune et la plus proche se trouve à Evreux ; elle n'est donc pas représentative du territoire rural.

Il existe des données plus locales qui ont été réalisées à l'échelle de la communauté de communes. Un inventaire des émissions a été réalisé en 2008 avec répartition par secteur d'activité.





Néanmoins, ces données ne sont toujours pas très représentatives d'un territoire à dominante agricole. Aucune industrie polluante n'y est répertoriée (Registre français des émissions polluantes).

Les trois principales sources de pollution sont :

- Le **trafic routier** (combustion du carburant),
- Le **secteur résidentiel et tertiaire** (chauffage, production d'eau chaude...)
- Et l'**agriculture** (application des engrais, activités de labours...).

Enjeux :

- Limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition de la population
- Limiter les pollutions atmosphériques (déplacements générés ou favorisés par le PLU par exemple)
- Le PLU se doit d'être conforme aux SRCAE et au PPA.

Des potentialités en énergies renouvelables limitées

Les gisements d'énergies fossiles (charbon, pétrole et gaz) et fissiles (uranium) disposent encore de ressources mais nos moyens d'exploitation actuels ne permettent pas d'y accéder. Cela sous-entend qu'à l'avenir, nos moyens et nos techniques d'exploitation doivent s'améliorer (ce qui augmentera les coûts) ; d'autant que la consommation d'énergie ne cesse d'augmenter avec notamment l'ambition forte des "économies émergentes" des pays les plus peuplés comme la Chine, l'Inde et le Brésil, l'échéance de leur pénurie ne cesse de se rapprocher.

En mars 2007, les 27 Chefs d'État et de gouvernement de l'Union Européenne se sont engagés lors du sommet de Bruxelles sur des objectifs à l'horizon de 2020 appelés "3 fois 20 %" :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990,
- réduction de 20 % de la consommation d'énergie par rapport au tendanciel à 2020,
- augmentation à hauteur de 20 % de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

Ce bouquet d'énergies durables sera composé de centrales thermiques utilisant du combustible provenant de la biomasse (bois, déchets agricoles...), d'éoliennes, de barrages hydrauliques et de centrales solaires.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 "portant engagement national pour l'environnement" demande à chaque région de mettre en œuvre un Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) afin de définir, pour leur territoire respectif, les grandes orientations et les objectifs à atteindre pour les horizons 2020 - 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique. Comme évoqué précédemment ce schéma a été arrêté en mars 2013.

Les installations alimentées par les énergies renouvelables sont absentes du territoire communal.

À noter que le territoire n'est pas couvert par un Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

Potentiel solaire

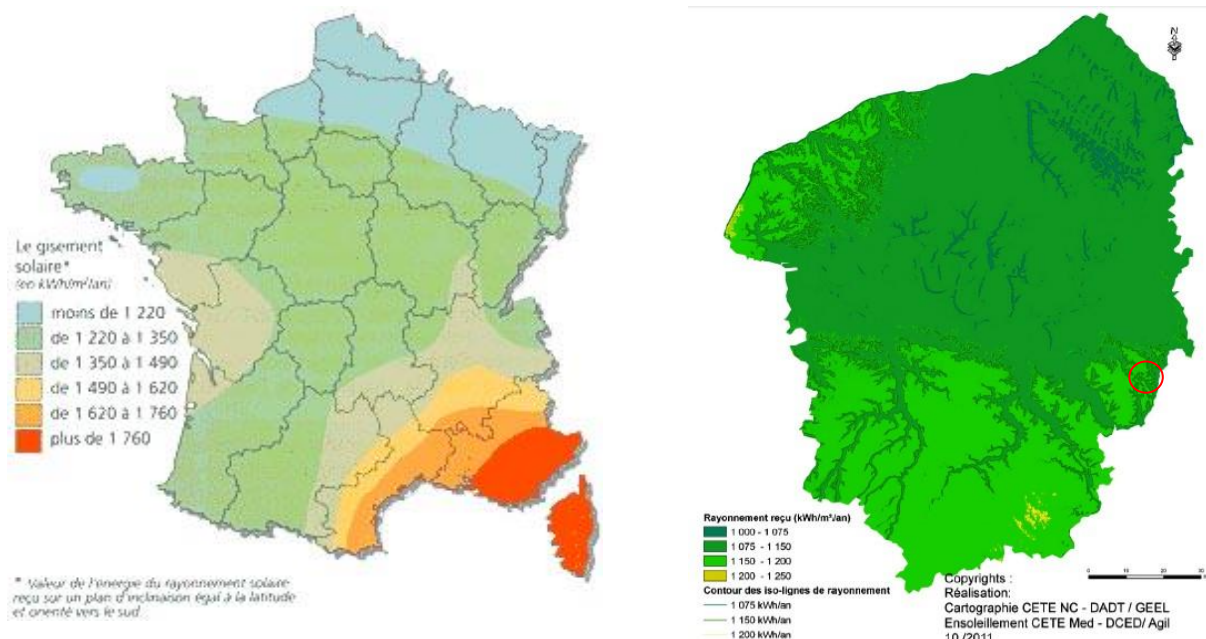
En France, fin juin 2015, la puissance du parc solaire photovoltaïque franchit le cap des 6 GW installés. Au premier semestre 2015, la production de la filière solaire photovoltaïque s'est élevée à 3,2 TWh, soit une augmentation de 17 % par rapport au premier semestre 2014.

Le potentiel solaire en région Normandie semble modéré au regard de la carte ci-dessous. À l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation des apports solaires.

En juin 2015, le nombre d'installation en région est de 5 561, soit une puissance de 54 MW.

Concernant le développement des installations solaires, un document rédigé par la DREAL en novembre 2014 sur le développement de cette énergie indique que ces projets doivent se situer sur des zones en friche et des sites délaissés. Ce type de milieu est peu présent sur la commune.

À château-sur-Epte seuls quelques panneaux sur des maisons de particuliers sont à signaler.



Carte du potentiel solaire en France et en région Haute Normandie (extraite du document "les centrales photovoltaïques en région Normandie, nov. 2014, DREAL)

Potentiel éolien

La loi du 12 juillet 2010 impose que dans chaque région, un schéma régional éolien, annexe du schéma régional climat, air et énergie définisse, par zone géographique, sur la base des potentiels de la région et en tenant compte des objectifs nationaux, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la région en matière de valorisation du potentiel énergétique issu de l'énergie éolienne de son territoire.

Les objectifs principaux du schéma régional éolien sont :

- identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), tenant compte d'enjeux majeurs pour la région ; (à noter que les ZDE n'existent plus aujourd'hui),
- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs au niveau régional pour le développement de l'énergie d'origine éolienne ;
- présenter les zones favorables au développement de l'énergie en établissant la liste des communes concernées ;
- définir des recommandations pour un développement éolien maîtrisé.

La commune de Château-sur-Epte ne fait pas partie des territoires favorables au développement de l'éolien au regard de la ressource disponible, des paysages et du patrimoine, des zones exclusives, des milieux naturels et de la biodiversité, des possibilités de raccordement électrique.

Le parc éolien français atteint une puissance installée de 9 761 MW à fin juin 2015. La production éolienne atteint 10 TWh au premier semestre 2015, soit une augmentation de 10 % par rapport au premier semestre 2014.

En juin 2015, la région compte 36 installations pour 282 MW.

Potentiel géothermie

La géothermie désigne les processus industriels qui visent à exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. Le chauffage des bâtiments par géothermie se fait soit de façon centralisée par le biais de réseaux de chaleur, soit de façon plus individuelle par le biais de pompe à chaleur couplées à des capteurs enterrés. Il existe trois principaux types de géothermie : la très basse énergie (température inférieure à 30°C), la basse énergie (température entre 30 et 90°C) et la haute énergie (température supérieure à 150 °C).

D'après une étude menée en 2011 par l'ADEME Normandie (État des lieux et perspectives de développement de la filière géothermie en Haute Normandie), plusieurs aquifères favorables à l'exploitation de cette ressource sont présentes dans la région. Pour le sous-sol, la région possède un potentiel géothermique très basse température équivalent à celui de la région parisienne ou de la Picardie pour les couches concernées (nappe de la craie en particulier). Il est très largement sous-exploité compte tenu de la ressource.

Cette ressource n'est pas exploitée.

Potentiel biomasse

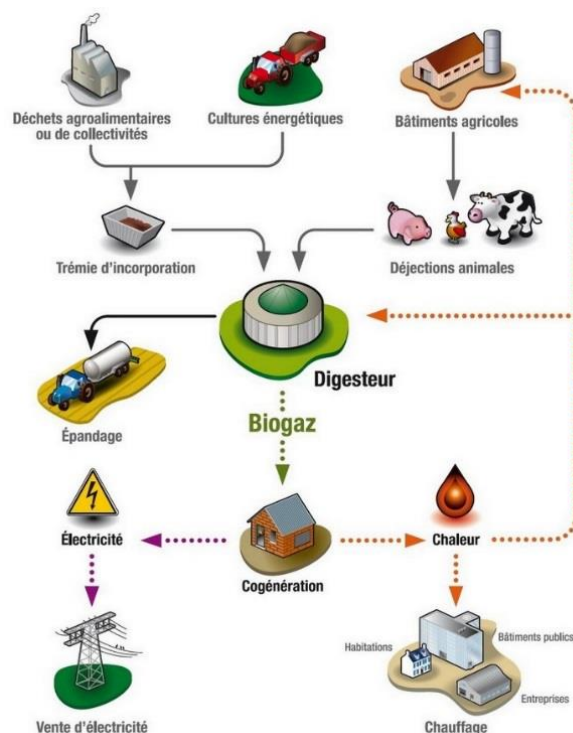
La biomasse désigne l'ensemble des matières organiques, animales ou végétales. Les trois catégories principales sont :

- la biomasse forestière : première source d'énergie renouvelable en France,
- la biomasse agricole : résidus de récolte et déchets des industries agro-alimentaires,
- les déchets organiques : valorisables par combustion ou méthanisation.

Potentiel méthanisation

La méthanisation est un procédé de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène (source image ci-contre : AEB-energie.fr). Cette technique permet de diminuer les effets de gaz à effet de serre.

Cette filière manque encore de maturité en France. En 2015, d'après le site carto.sinoe.org, on compte en 2015 9 unités de méthanisation dans l'Eure.



Au travers des lois SRU et ALUR, la prise en compte du développement des énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme est devenu un enjeu important au regard des orientations nationales/internationales en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction de la consommation des énergies fossiles, etc....

À Château-sur-Epte, aucune énergie renouvelable n'est exploitée et aucun projet de développement n'est prévu. Néanmoins, compte tenu de la durée de vie d'un PLU, le règlement pourrait permettre dans les zones favorables du territoire l'implantation de fermes solaires.

La gestion des déchets

La communauté de communes Epte-Vexin-Seine a la compétence collecte des déchets. Elle délègue le traitement au Syndicat mixte pour l'Étude et le Traitement des Ordures Ménagères (SETOM).

La collecte des déchets s'organise de trois façons :

- collecte des ordures ménagères résiduelles et des déchets ménagers recyclés en porte-à-porte, une fois par semaine (le mercredi pour château-sur-Epte) par la société DERICHEBOURG, et le ramassage des déchets déposés aux abords des colonnes d'apport volontaire,
- la collecte en porte à porte des encombrants une fois par an,
- la collecte du verre en apport volontaire dans des colonnes.

Les habitants peuvent également déposer leurs déchets vers les déchetteries. Il n'y a pas de déchetterie sur la commune de Château-sur-Epte. La plus proche est située à Toury. Elle est ouverte le lundi et le vendredi de 13h à 17h, le mardi, mercredi et samedi de 9h à 12h et de 13h à 17h.

Déchets acceptés : encombrants, déchets verts, bois, ferrailles, gravats, gros et petits électroménagers, écrans, huiles, batteries, piles, amiante, cartons, verres, textiles, polystyrènes, déchets dangereux, pneus, plâtre, huiles de friture.

Le rapport d'activité 2014 indique que 270 000 tonnes de déchets ont été traités sur le territoire du SETOM, soit 658 kg/hab. Dans le détail, le rapport indique les tonnages suivants:

Type de déchets	Tonnages total SETOM	CC Epte-Vexin-Seine	Situation globale
Ordures ménagères (traitées sur le site ECOVAL)	64 430 t	2 212 t, soit 3,4 %	En baisse depuis 2007
Encombrants (ECOParc de Mercey)	17 955 t	1 048 t, soit 5,8 %	En baisse depuis 2011
Compostage des déchets verts (plateforme du SETOM+ECOVAL)	40 668 t	1 648 t, soit 4%	En progression par rapport à 2013
Emballages ménagers recyclables (site ECOVAL)	13 169 t	434 t, soit 3,2 %	En légère progression par rapport à 2013
Déchets inertes (site Ecopôle de St-Aquilin de Pacy et site de St-Nicolas d'Attez)	19 444 t	1 756 t, soit 9 %	En hausse depuis 2012
Verre (en apport volontaire, vers les plateformes de regroupement du SETOM)	6 873 t	395 t, soit 5,7 %	En légère baisse par rapport à 2013
Les métaux	2 064 t	234 t, soit 11,3 %	/
<u>Micro-filières :</u>			
Pneus	181,5 t	14 t, soit 7,7 %	/
Bois	3 423 t	348 t, soit 10,1 %	
D3E	1 300 t	165 t, soit 12,6 %	
Déchets dangereux	408 t	40 t, soit 9,8 %	
Amiante	158 t	11t, soit 6,9 %	

Sur l'ensemble des déchetteries du SETOM, 70 166 tonnes de déchets ont été accueillis (en nette progression par rapport à 2013).

	2013	2014
Particuliers	44 667 t	67 623 t
professionnels	2 269 t	2 543 t

On recense un conteneur à verre et un second pour le textile sur la commune.

Le document cadre vis-à-vis des déchets est le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) qui définit trois axes majeurs :

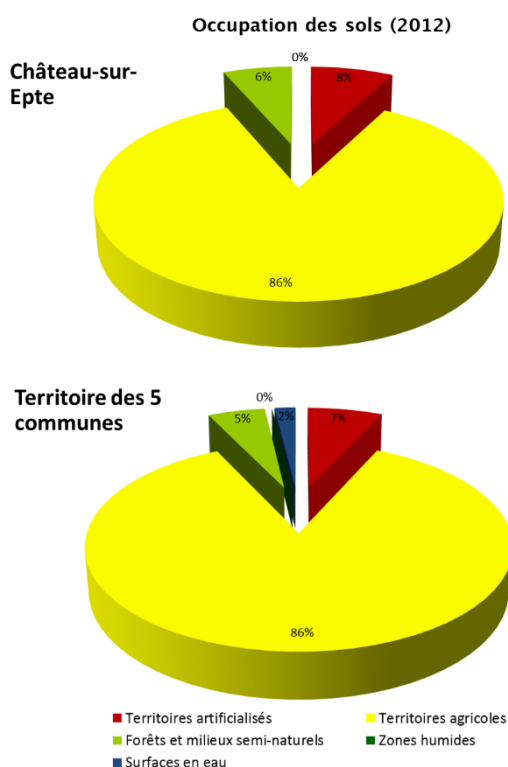
- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets,
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi.

Enjeux :

- S'assurer de la capacité des déchetteries
- Poursuivre la sensibilisation/l'information sur le tri pour réduire la production des déchets,
- Mener une réflexion sur le tri pour réduire la production de déchets.

Des sols comme lieux naturels et outils de production menacés ?

Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution en 44 postes pour la France métropolitaine. Produit par interprétation visuelle d'images satellitaires, cet inventaire a été initié en 1985 pour une première cartographie de l'occupation des sols en 1990, puis renouvelé en 2000, 2006 et 2012.



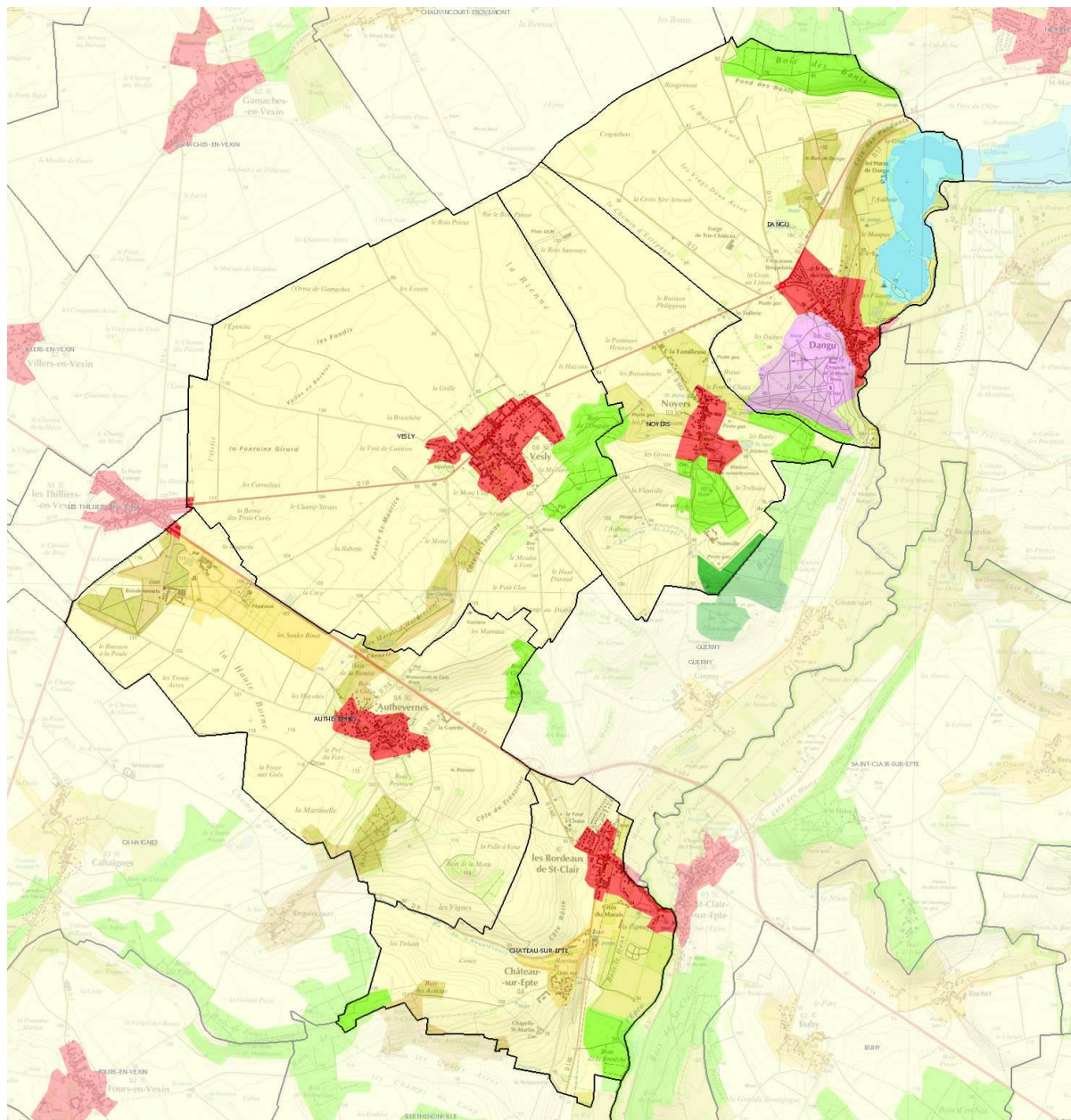
D'une superficie de 460 hectares, le territoire communal se compose d'une occupation à **dominante agricole** (86% d'après les données Corine Land Cover). Les surfaces artificialisées incluant le parc du château sont d'environ 37 hectares, ce qui représente 8% du territoire. Les emprises restantes sont dédiées aux espaces de forêts et milieux semi-naturels.

Depuis 2000, les données de Corine Land Cover fait état d'une augmentation des surfaces artificialisées de 4 hectares.

A l'échelle des cinq communes étudiées, les emprises agricoles estimées à 3275 hectares en 2012 se sont réduites de 10 ha depuis 2000. Cette évolution s'explique à la fois par une artificialisation de 5 hectares (soit une progression de 2%) mais aussi par une progression de 5 ha des espaces boisés/semi-naturels.

L'organisation de l'occupation du sol de la commune est relativement simple. La vallée de l'Epte est marquée par la présence de prairies et de milieux naturels. Le plateau est dominé par les cultures céréalières. Les Bordeaux-sur-Epte prend place dans la vallée et forme un espace artificialisé accolé au village de Saint-Clair-sur-Epte.

Les **massifs boisés devront être protégés** dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles représentent également des espaces de **qualité agronomique** méritant d'être préservés de l'urbanisation. Pour cela, les nouvelles constructions devront prioritairement prendre place dans le tissu bâti existant.



- | | |
|--|---|
| ■ 111 - Tissu urbain continu | ■ 311 - Forêts de feuillus |
| ■ 112 - Tissu urbain discontinu | ■ 312 - Forêts de conifères |
| ■ 121 - Zones industrielles ou commerciales et installations publiques | ■ 313 - Forêts mélangées |
| ■ 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés | ■ 321 - Pelouses et pâturages naturels |
| ■ 123 - Zones portuaires | ■ 322 - Landes et broussailles |
| ■ 124 - Aéroports | ■ 323 - Végétation sclérophylle |
| ■ 131 - Extraction de matériaux | ■ 324 - Forêt et végétation arbustive en mutation |
| ■ 132 - Décharges | ■ 331 - Plages, dunes et sable |
| ■ 133 - Chantiers | ■ 332 - Roches nues |
| ■ 141 - Espaces verts urbains | ■ 333 - Végétation clairsemée |
| ■ 142 - Equipements sportifs et de loisirs | ■ 334 - Zones incendiées |
| ■ 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation | ■ 335 - Glaciers et neiges éternelles |
| ■ 212 - Périmètres irrigués en permanence | ■ 411 - Marais intérieurs |
| ■ 213 - Rizières | ■ 412 - Tourbières |
| ■ 221 - Vignobles | ■ 421 - Marais maritimes |
| ■ 222 - Vergers et petits fruits | ■ 422 - Marais salants |
| ■ 223 - Oliveraies | ■ 423 - Zones intertidales |
| ■ 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole | ■ 511 - Cours et voies d'eau |
| ■ 241 - Cultures annuelles associées à des cultures permanentes | ■ 512 - Plans d'eau |
| ■ 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes | ■ 521 - Lagunes littorales |
| ■ 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants | ■ 522 - Estuaires |
| ■ 244 - Territoires agroforestiers | ■ 523 - Mers et océans |

Carte Corine Land Cover, classification niveau 2 – source : Infoterre, BRGM

Topographie, géologie, hydrologie et occupation des sols

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Une **topographie** présentant et fragmentant le territoire entre des zones de plateaux et des secteurs de vallée, offrant des points de vue paysagers, engendrant en lien avec le contexte géologique des sols une diversité de milieux environnementaux et de paysages et pouvant induire des risques de ruissellements dans les parties les plus basses,
- Un **contexte hydrologique** caractérisé par la vallée de l'Epte et une présence ponctuelle sur le plateau pouvant être porteur de menaces (pollutions du milieu liées à l'activité agricole et à l'urbanisation, ressource en baisse, risque d'inondations ...),
- Des **évolutions d'occupation de sols** à la fois sources d'opportunité mais dont le devenir est à maîtriser (maintien des surfaces agricoles cultivées et prairiales, urbanisation contenue, risques naturels à prendre en compte).

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

- Le PLU a vocation à déterminer l'occupation des sols actuelle et future. Dans ce cadre, il doit viser un objectif de gestion maîtrisée de l'espace territorial afin d'éviter qu'il ne soit mité et ne réponde plus à ses fonctions de ressources et d'accueil.
 - Les **plans de zonage** doivent donc permettre une lecture aisée de ces diverses occupations et déterminer les zones de protection agricoles, naturelles et les secteurs soumis aux risques.
 - Les **prescriptions réglementaires** apportent, en complément aux documents graphiques, des orientations visant à régir l'implantation des types de construction dans chacune de ces zones (constructions interdites, autorisées sous conditions, condition de gestion de l'eau...).

Un territoire à risque et soumis à des sources de nuisances ?

Le risque est la **conjonction d'un aléa** (probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux) et d'une **vulnérabilité** (conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement exposés au phénomène dangereux). Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un **enjeu transversal** puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures...) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés.

Les aléas : Le territoire d'étude est également exposé à plusieurs risques qui sont recensés dans les **informations préventives** du portail de la prévention des risques majeurs. Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** (DDRM) de l'Eure, les communes sont exposées aux risques majeurs² suivants à des degrés variés.

Communes	Inondation	Cavité souterraine	Retrait gonflement des argiles	Risques technologiques et industriels	Transports de marchandises dangereuses
Authesvernes		x	x		x
Château-sur-Epte	x	x	x		x
Dangu	x	x	x		x
Noyers	x	x	x	x	x
Vesly		x	x		x

Des risques naturels présents

Le risque sismique

Le portail de prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (prim.net) indique également que l'ensemble du département de l'Eure est **répertoriée dans la zone de sismicité de type 1**. Un zonage, établi par décret, a été établi sur le sol français à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa et découpe le territoire en cinq zones. La zone 1 correspond à un secteur de sismicité très faible.

² La notion de risques majeurs prend en compte : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).

Le risque inondation

En matière de gestion des risques majeurs, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a institué les plans de prévention des risques naturels. Ces documents sont élaborés à l'initiative de l'État et sont approuvés par arrêté préfectoral. La commune de Château-sur-Epte est concernée par [le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Epte Aval](#), approuvé le 15 mars 2005.

Ce PPRI définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation. Les trois principaux objectifs de ce plan sont de :

- améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation ;
- limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque d'inondation ;
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Ces objectifs sont traduits, après définition des aléas d'inondations et des enjeux existants, en un zonage qui comprend cinq zones :

- une zone verte, zone naturelle vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval ;
- une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts ;
- une zone bleue caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues ;
- une zone jaune, zone urbanisées ou non, soumis à un risque en cas de crue supérieure à la crue centennale ou liée à la remontée de nappe,
- une zone ruissellement.

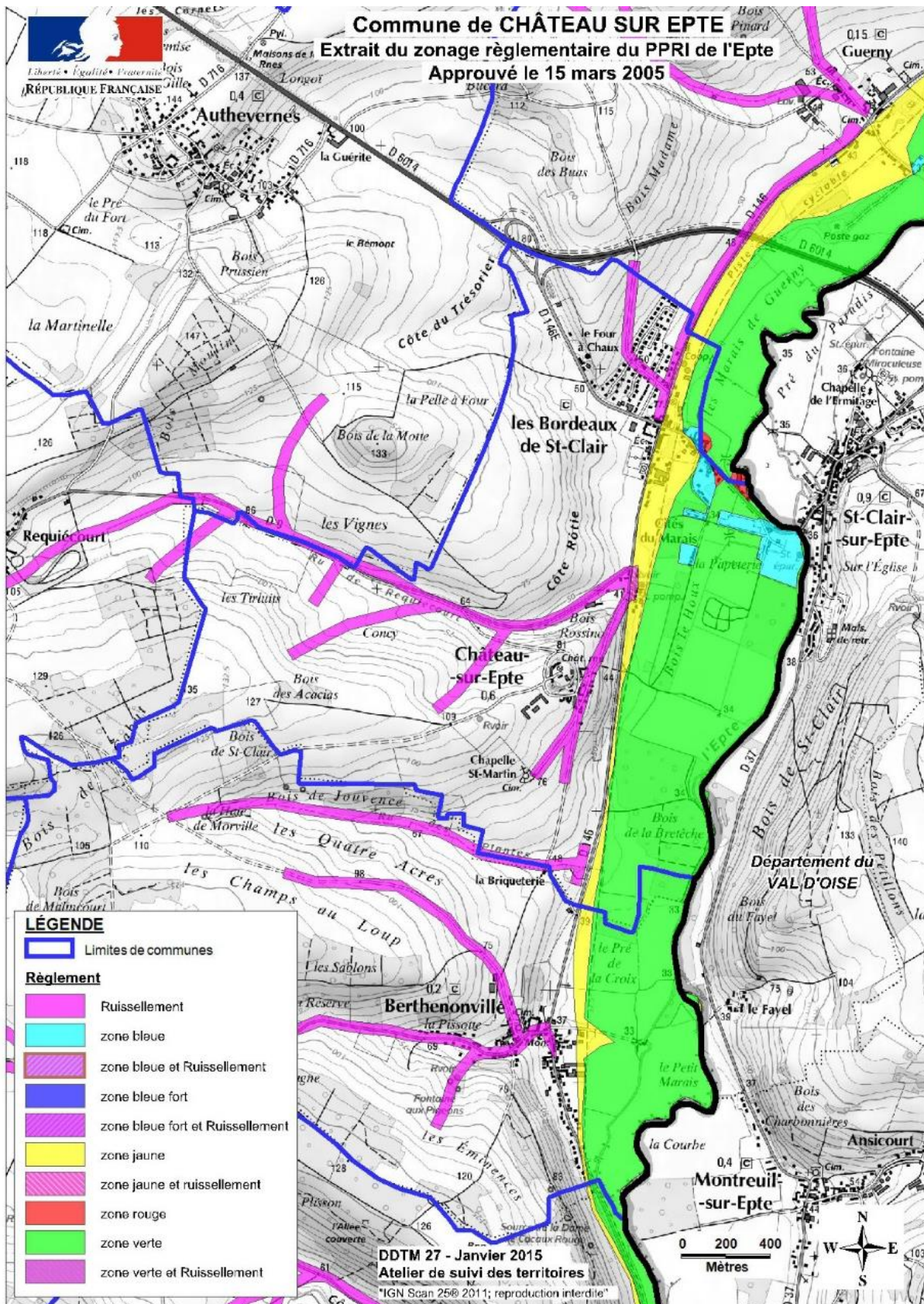
L'ensemble du territoire situé à l'Est de l'ancienne voie ferrée est soumis au PPRI. Plusieurs axes de ruissellement sont également recensés depuis le plateau.

La commune est exposée à [des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique](#). Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée.

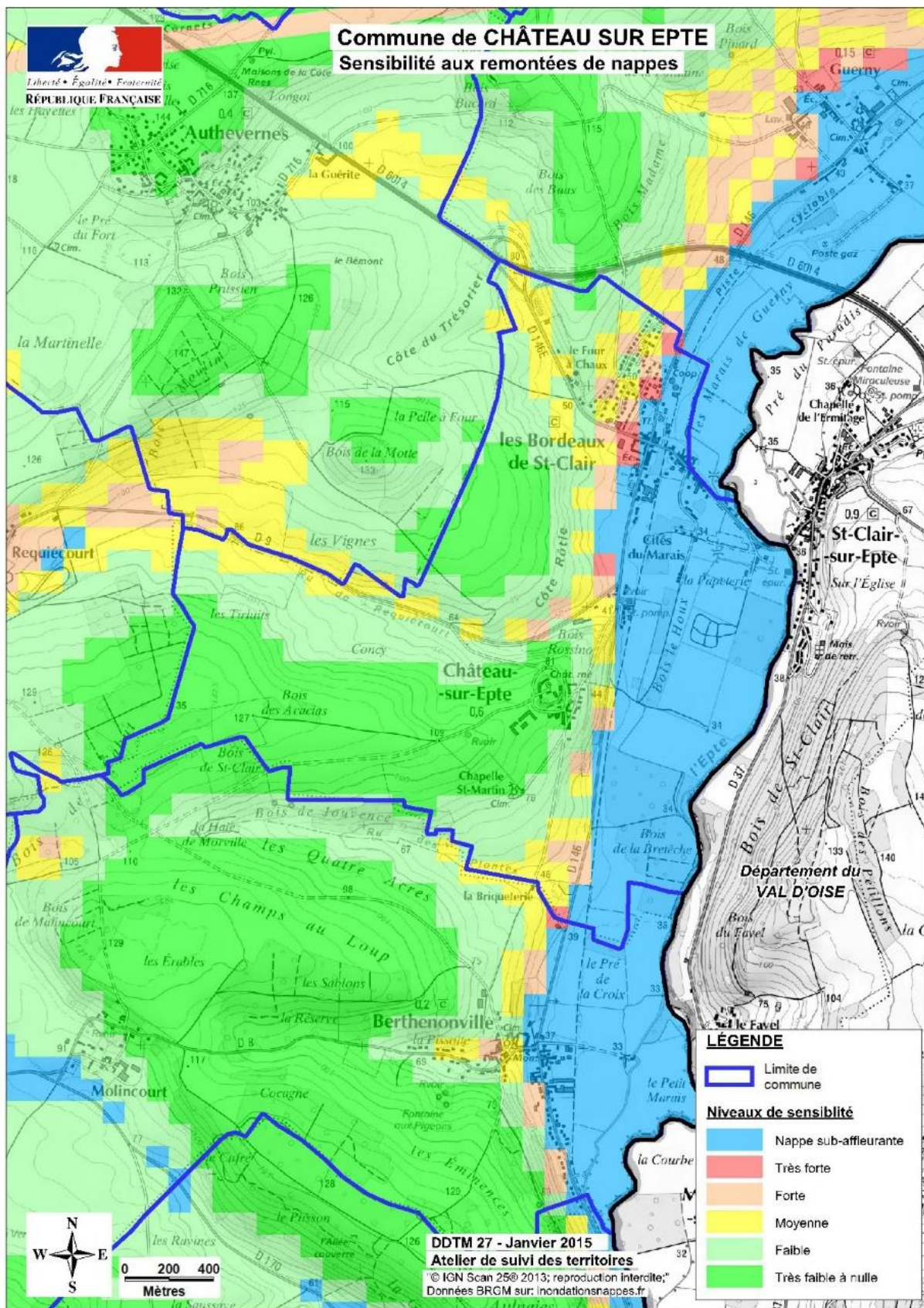
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque en comparant la profondeur de la nappe (en incluant sa variation naturelle saisonnière et pluriannuelle) à l'altitude des terrains en surface.

Le territoire situé sur le plateau est classée à un niveau de sensibilité allant de très faible à moyenne. Par contre, le fond de vallée est situé sur une nappe sub-affleurante, c'est-à-dire la sensibilité la plus forte. Entre la vallée et le plateau, les terrains situés au pied du coteau présentent une sensibilité intermédiaire. C'est également le cas au niveau des axes de ruissellement. Une partie importante du bourg est concernée par ce risque. Le secteur proche de l'Epte présente une sensibilité maximale mais des nombreuses emprises dans le coteau sont également concernées par une sensibilité non négligeable. Il est noté que les zones soumises à ce risque se confondent en grande partie avec les zones contraintes par le PPRI.

Ainsi, les aménagements prenant place sur le coteau et sur le plateau ne devront pas renforcer les risques liés au ruissellement sur le village. En outre, le plateau présente une couverture végétale très réduite. Pourtant, la végétation joue un rôle majeur dans la capacité de rétention des sols et leur sensibilité à l'érosion, et ce d'autant plus quand cette couverture est dense et que les sols sont équilibrés (litières forestières, sols hydromorphes absorbants). Les haies et bosquets encore existants doivent être maintenues pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.



Zonage du PPRI



Sensibilité aux remontées de nappes souterraines

Le risque sécheresse

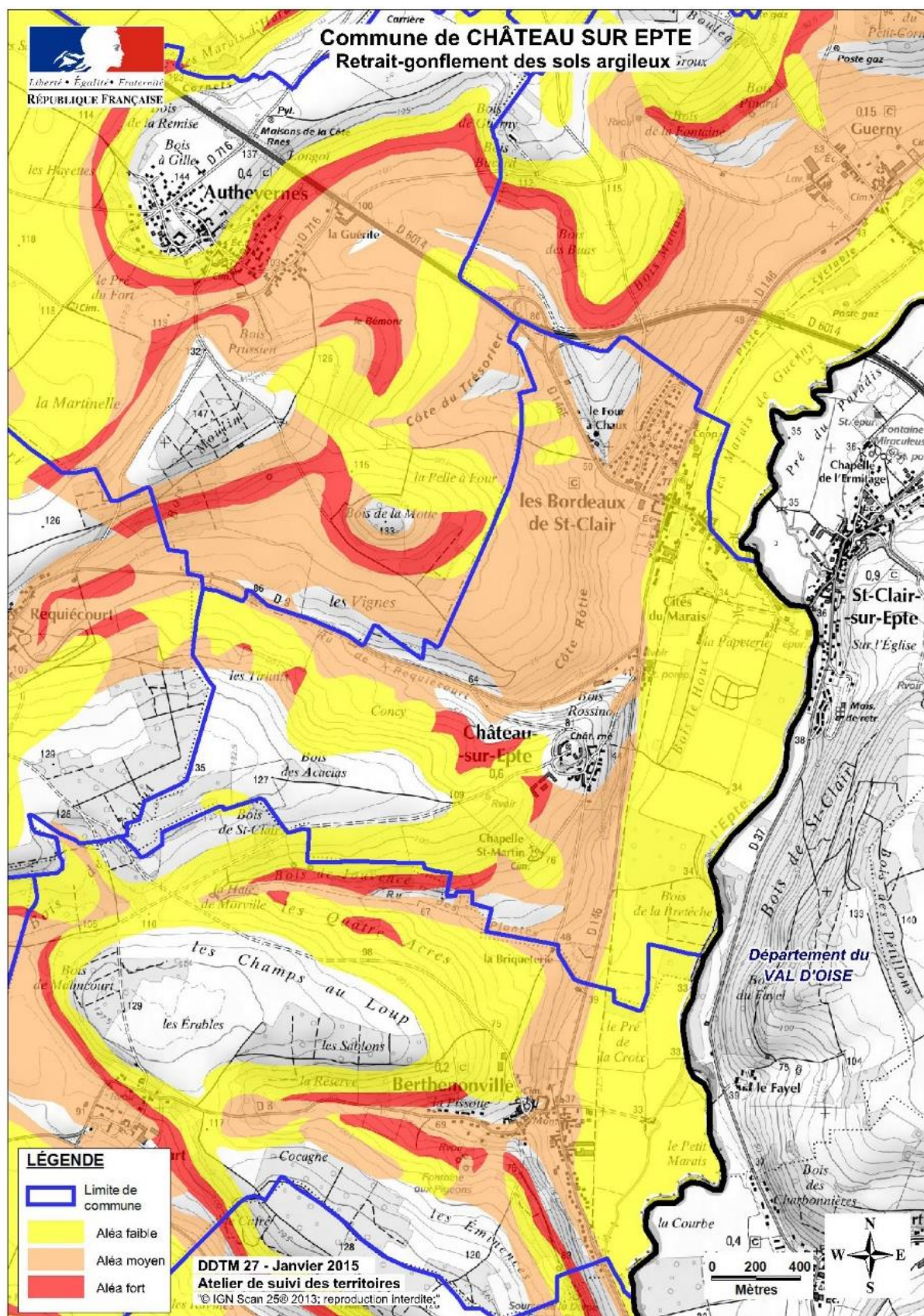
Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Aucun aléa fort n'impacte des secteurs urbanisés de la commune. La partie du bourg située à l'Ouest de l'ancienne voie ferrée est soumise à un aléa moyen.

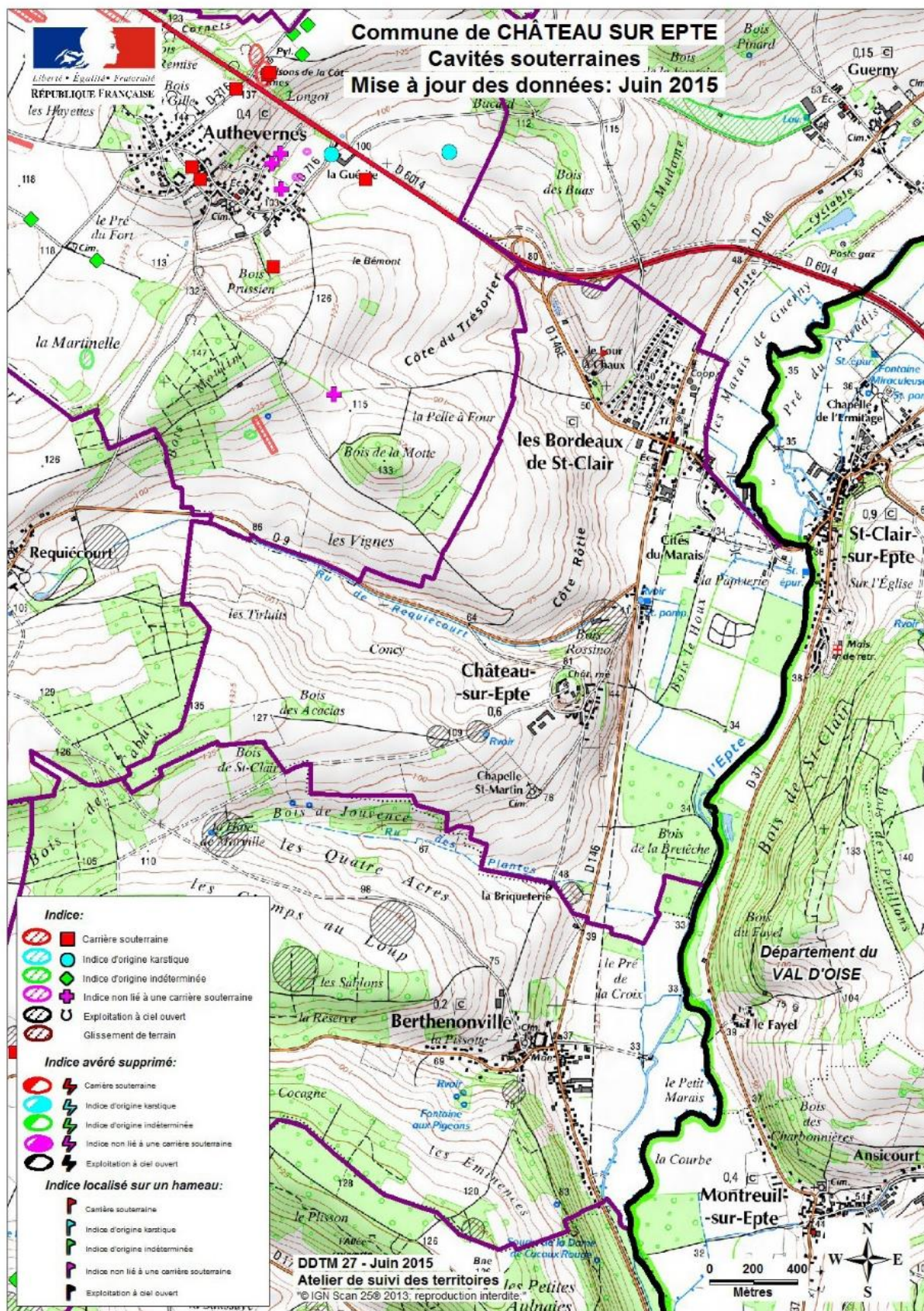
Le risque de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18^e ou du 19^e siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune est peu concernée par le risque marnières. Une seule carrière souterraine non localisée est recensée à l'Ouest des Bordeaux-Saint-Clair. Il existe également plusieurs carrières à ciel ouvert non localisées.



Carte de retrait - gonflement des argiles



Carte de localisation des cavités souterraines

Les arrêtés de catastrophes naturelles

L'ensemble des communes a connu des événements climatiques ayant fait l'objet d'**arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, de type inondation ou mouvement de terrain**. Il est toutefois à noter un cas d'occurrence, à savoir l'arrêté de 1999. Il s'agit de la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. Cet événement climatique correspond à un phénomène exceptionnel et aléatoire. A ce titre, il est répertorié à titre indicatif. Seule la commune de Château-sur-Epte est signalée par un autre arrêté de catastrophe naturelle. Il concerne une catastrophe de type inondations et coulées de boue s'étant produit l'été 1997.

Communes	Arrêté de catastrophe naturelle	Type de catastrophe
Authevernes	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
	Le 11/07/1997	Inondations et coulées de boue
Château-sur-Epte	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
Dangu	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
Noyers	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
Vesly	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain

Recensement des arrêtés de catastrophes naturelles – source : prim.net

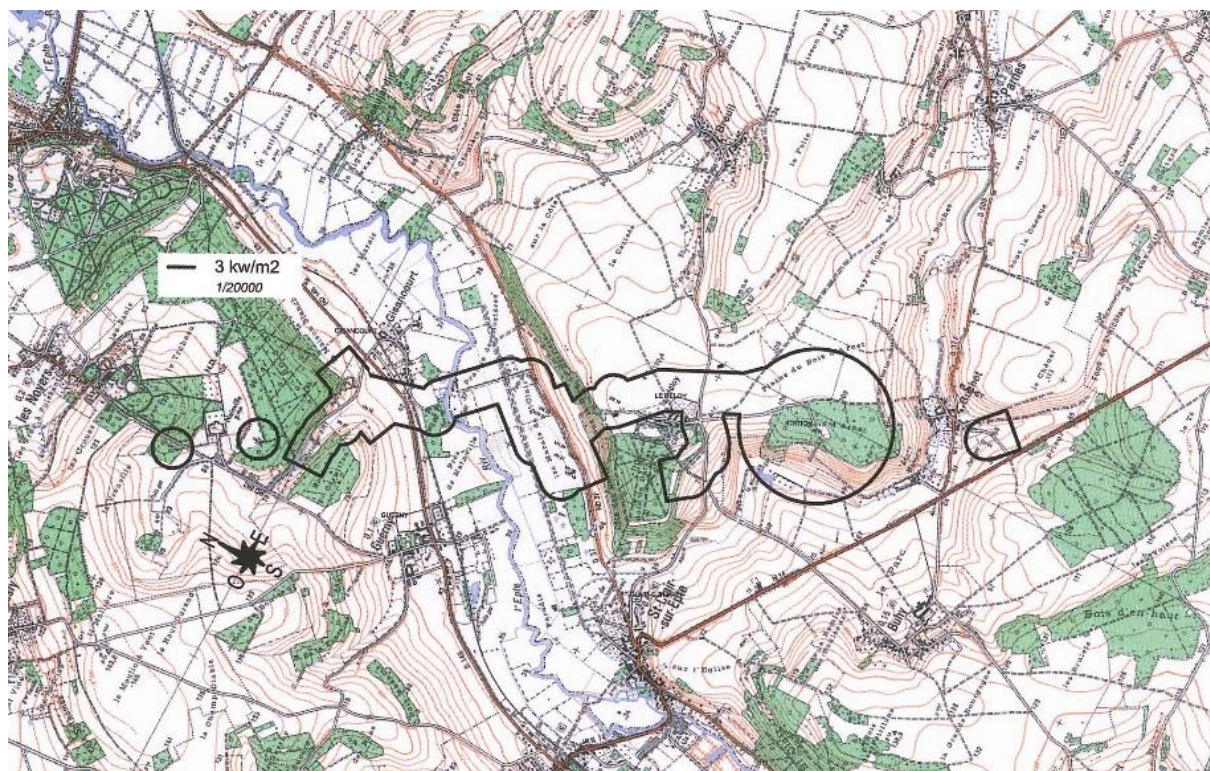
Des risques technologiques et nuisances, source de contraintes fortes ?

Les risques technologiques principaux étant susceptibles d'avoir des incidences sur les possibilités de développement et de renouvellement urbain, ainsi que sur la santé publique sont le **risque industriel** et le **transport de matières dangereuses**.

Les établissements à risques industriels majeurs (SEVESO/ ICPE)

En matière de risques industriels, la commune est uniquement concernée par la présence d'une installation classée soumise à autorisation. Il s'agit du Garage Saint Clair (ex Casse Auto).

Sur les territoires voisins de Noyers, Guerny et Saint-Clair-sur-Epte se trouve le site de stockage de gaz souterrain de l'entreprise Storengy. Les zones soumises à un danger ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2013. Elles ne concernent pas le territoire de la commune.



Périmètre de danger autour du site Storengy – source : Storengy

Concernant les sites pollués, se référer à la partie du rapport de présentation intitulée « Nuisances et gestion des déchets : les infrastructures routières comme principales sources de nuisances ».

Le Transport de Matières Dangereuses

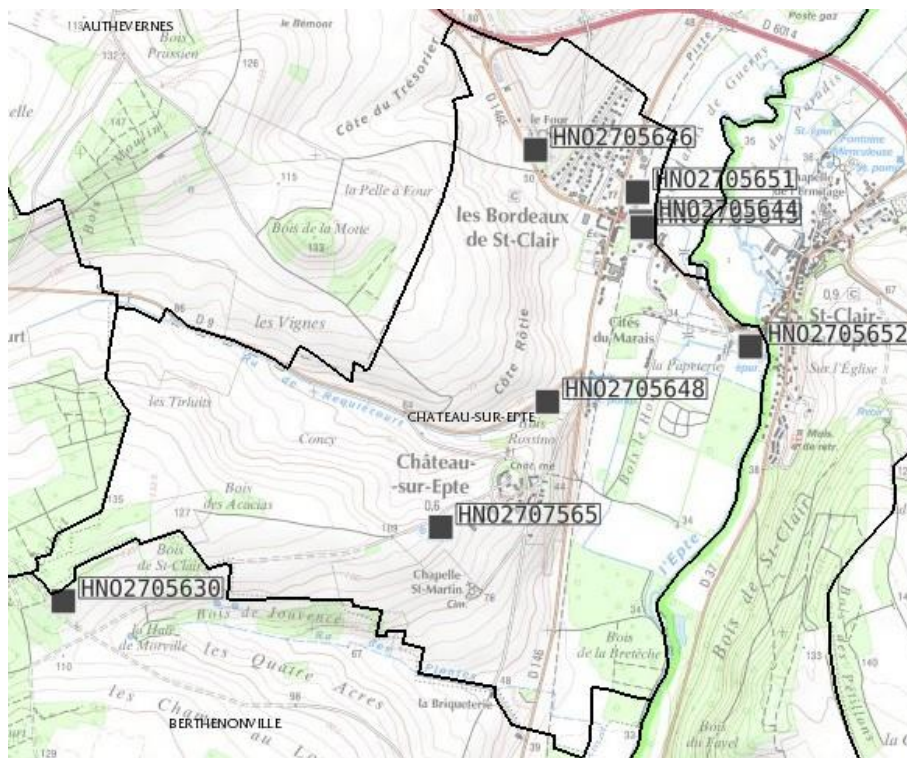
Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport (par voie routière, ferroviaire, canalisation souterraine...). Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté.

Dans l'Eure, les routes classées à grande circulation ont été retenues dans le DDRM. A cet égard, l'ensemble des communes étudiées sont concernées par ce risque, soit avec la RD 181 et la RD10 (Vesly, Noyers et Dangu), soit avec la RD 6014 (Authèves et Château-sur-Epte).

La qualité des sols

La base de données **BASIAS** (Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service), gérée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), recense les **anciens sites industriels ou activités de services** pouvant être potentiellement générateurs de pollution des sols. Plusieurs sites sont répertoriés sur la commune (BRGM) :

N° du site	Raison sociale	Dernière adresse	État d'occupation du site
HNO2705651	Service vicinal de l'Eure	Gare de Château St.Clair-sur-Epte ligne de Gisors à Vernon	Activité terminée
HNO2705648	Hirsch (Mme)	"la Côte Rotie"	Activité terminée
HNO2705652	ABAME SARL COBIL SARL / PICOT / RECUPAP / SPRV / LA BOVIDA / EX SCHMIDT FRANCE, EX PAPETERIE DU SENTIER, EX PAPETERIE DE L'EPTÉ	les Bordeaux de St.Clair. en bordure de l'Epte	En activité et partiellement réaménagé
HNO2705650	CONDIVEX / ex AIEV, ex ADEMEV	entre St-Clair-sur- Epte et Querny	En activité
HNO2705645	Mareillac	route nationale 14	Activité terminée
HNO2705646	Vallet-Jouanneau	18 route de Rouen	Activité terminée
HNO2707565	/	Route de Château- sur-Epte à Fours	En activité
HNO2705644	FUMAT	Route de Paris rn 14	Activité terminée



Localisation des sites BASIAS (BRGM)

Pour ce qui concerne la base de données BASIAS, l'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendra au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution.

Dans ce cas, il conviendra de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et le rendre compatible avec l'usage prévu.

Par ailleurs, le Ministère de l'Environnement (MEDDTL) recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, au sein de la base de données BASOL. Aucun site de ce type n'est répertorié sur le territoire communal.

Enjeu : S'assurer de l'absence de toute pollution avant toute urbanisation, notamment avant l'implantation d'établissements sensibles

Nuisances sonores des infrastructures

La commune de Château-sur-Epte est concernée par un arrêté préfectoral de **classement acoustique des infrastructures terrestres** et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral du 13/12/2011). Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les routes en question sont présentées ci-après.

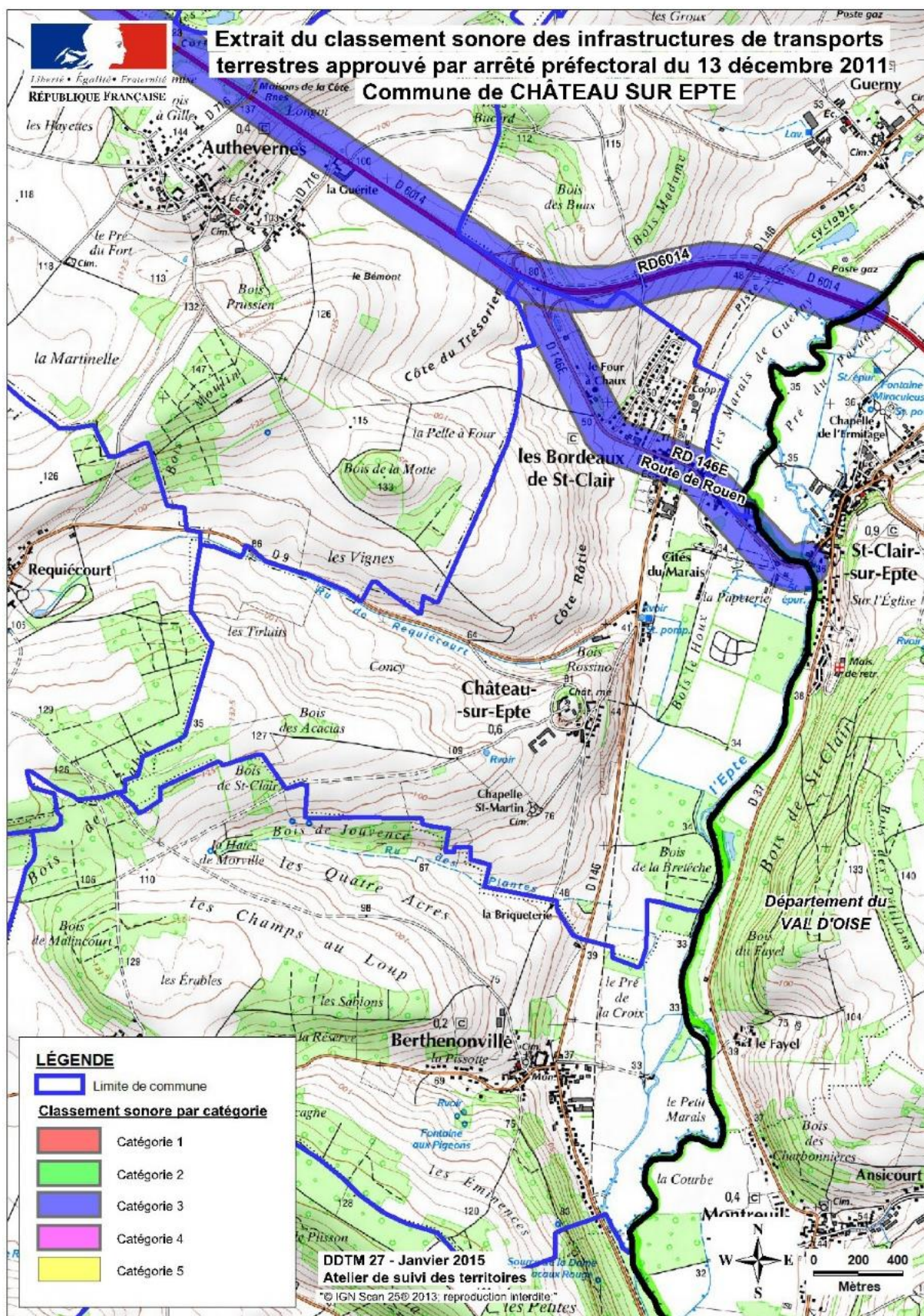
Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (de part et d'autre des voies à partir du bord extérieur de la chaussée)	Type de tissu
RD146E	Dans sa totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD6014	Dans sa totalité	3	100 m	Tissu ouvert

Des zones d'habitation des Bordeaux-saint-Clair sont incluses dans le fuseau de la RD146E affecté par le bruit. Cependant, depuis la mise en place de la déviation du bourg, les flux se sont considérablement réduits et le classement de ce tronçon n'a plus lieu d'être.

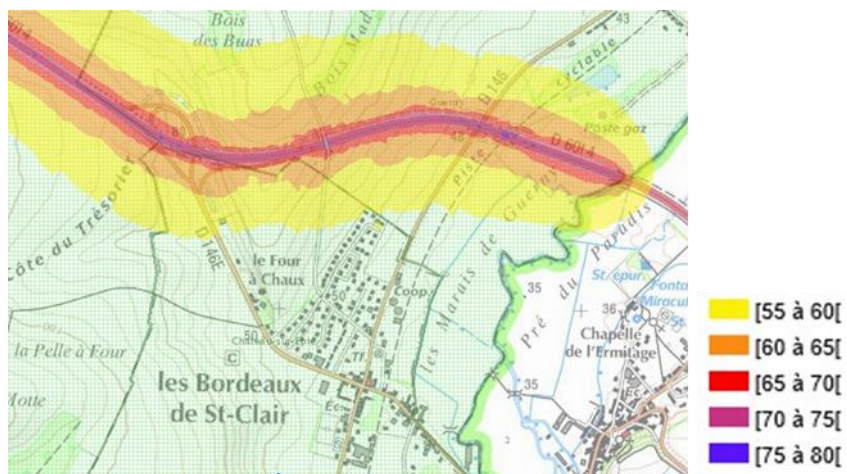
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral concernant ces secteurs affectés par le bruit, sont consultables en annexe du PLU. Par ailleurs, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) des routes départementales de l'Eure n'a pas encore été approuvé mais des cartes de bruit stratégiques ont été réalisées. L'objectif de ce document est de définir les mesures à mettre en place pour traiter les situations préalablement identifiées par les cartes de bruit. Sont concernées :

- les routes où circulent plus de 6 millions de véhicules par an (16 400 véhicules/jour),
- les voies ferrées comptant plus de 60 000 passages de train par an (164 trains/jour),
- les agglomérations de plus de 250 000 habitants.

La commune de Château-sur-Epte est concernée en raison de la présence de la RD6014. Aucune habitation n'est concernée.



Localisation des voies concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres (PAC)



Extrait de la carte de bruit stratégique issu du PPBE de l'Eure

Enjeu : Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit dans l'urbanisation future et éviter l'exposition de la population à ces nuisances

Risques naturels et technologiques

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire **sensible aux risques**. Identifier ces zones à risques et définir des règles adaptées notamment pour prendre en compte :
 - ✓ les sites industriels et infrastructures présentant des risques technologiques et leur périmètre de protection,
 - ✓ les espaces touchés par le risque inondation (zonage du PPri, zones à risques) afin de déterminer des prescriptions strictes et d'inciter à la création d'aménagements permettant de retenir l'eau comme les talus ou les haies pour limiter les risques en aval.
- Une **prise en compte des nuisances** : éviter le développement d'une urbanisation touchée par les risques technologiques et les contraintes visuelles, sonores ou olfactives liées aux infrastructures de transports ou activités particulières.

Ce que dit le SCOT :

- Inscrire la préservation des **zones humides** dans les documents d'urbanisme
- Interdire toute construction en **zones inondables** en dehors des périmètres de PPRI
- Préserver le lit majeur des cours d'eau pour garantir le **libre écoulement des eaux** et la continuité du réseau hydrographique
- Intégrer la **gestion des eaux pluviales** dans la conception des nouvelles opérations d'aménagement en limitant les surfaces imperméabilisées et donc le ruissellement et en promouvant les techniques alternatives au « tout-tuyau »
- Poursuivre l'inventaire des **cavités souterraines** et cartographier les zones sujettes au ruissellement
- Éviter la localisation de zones urbanisables en limites des infrastructures classées, pas de voisinage entre zones d'habitat et installations bruyantes.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les **documents graphiques** du PLU ainsi que les **prescriptions réglementaires** des zones peuvent afficher clairement les conditions d'occupations du sol de secteurs identifiés (zone inconstructible car inondable, etc.). De la même manière, les plans annexés au PLU peuvent faire apparaître certaines données (couloir de bruit lié à un arrêté préfectoral...) relatives aux risques humains.

Enfin, la réflexion d'ensemble qui conduit l'élaboration du PLU doit être cohérente avec les objectifs de protection des biens et des personnes. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent également permettre l'apport de solutions de **gestion alternative de l'eau** pour les futures zones à urbaniser.

Un environnement dominé par la vallée de l'Epte et l'agriculture



Des valeurs écologiques reconnues

La commune comporte des milieux diversifiés, intéressants et parfois sensibles sur le plan écologique. C'est pourquoi le territoire est couvert par des zonages d'inventaire en terme d'habitats (ZNIEFF de type 1) ou de grands ensembles favorables à la biodiversité ZNIEFF de type 2).

De plus, des protections de différents types s'appliquent aux espaces les plus remarquables telles que les zones Natura 2000 (ZSC et ZPS) présentes sur certaines communes.

Le réseau Natura 2000

La Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

La commune de Château-sur-Epte est concernée par un site Nature 2000, il s'agit de la [Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Epte »](#). Cette zone concerne le cours d'eau et ses milieux associés, à savoir les coteaux calcaïques avec des pelouses à Orchidées, des grottes abritant des chauves-souris, des herbiers à Renoncules au sein de la rivière et des bois alluviaux. Les espèces d'intérêt pour ce site sont le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) et l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*).

La commune est également limitrophe avec le site Natura 2000 FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » constituant le pendant de la ZSC « Vallée de l'Epte » en région Ile-de-France.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type 1, d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées,
- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire communal 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 sont recensées, il s'agit de :

- la ZNIEFF de type 1 n° 230000233 « Les prairies du Bois le Houx ». Cette zone, située uniquement sur la commune dans le lit majeur de la Vallée de l'Epte, consiste en une succession de milieux humides. L'intérêt floristique du site consiste majoritairement en la présence du Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*). Cette espèce est particulièrement abondante dans deux mégaphorbiaies situées à l'Ouest de la zone. Ces mégaphorbiaies issues d'anciennes prairies de fauche abandonnées, sont dans un état d'embroussaillage avancé. De plus, des dégradations anciennes par dépôts d'ordures sont bien visibles et affectent la végétation (prolifération d'espèces nitrophiles). Enfin, l'abandon même des voies d'accès à ces zones laisse peu d'espoir quant à une éventuelle restauration. Nous notons toutefois la présence d'un cortège typique de ces milieux avec la Reine-des-prés (*Filipendula ulmaria*), l'Angélique des bois (*Angelica sylvestris*), le Jonc arqué (*Juncus inflexus*), la Silène fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*). Une vieille peupleraie est présente au sud de la zone. Une mégaphorbiaie s'épanouit à ses pieds avec la Reine-des-prés (*Filipendula ulmaria*), l'Angélique des bois (*Angelica sylvestris*), le Cirse des marais (*Cirsium palustre*), la Consoude officinale (*Symphytum officinale*), la Valériane officinale (*Valeriana officinalis*). Aucune espèce floristique déterminante n'a été recensée dans ce milieu, néanmoins, plusieurs gros Saules têtards bordent les chemins d'accès. Ces arbres, présentant de nombreuses crevasses, restent particulièrement importants pour l'entomofaune xylophage, comme le Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*), inscrit à l'annexe 2 de la Directive Habitats, dont un spécimen a été observé dans les prairies au nord. Enfin, un odonate déterminant de ZNIEFF fut identifié au sein des chemins traversant la peupleraie : l'Agrion mignon (*Coenagrion scitulum*), peu fréquent en Normandie et probablement en chasse sur le milieu.
- la ZNIEFF de type 1 n° 230031142 « les Marais de Guerny ». L'intérêt de cette zone réside la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), odonate protégé d'intérêt communautaire, au niveau des fossés qui traverse la prairie ainsi que sur les berges de l'Epte. Les prairies situées de part et d'autre du fossé constituent un territoire de chasse très favorable à cette espèce. De même en bordure de l'Epte les berges affaissées par endroits présentent des secteurs de reproduction favorables.
- la ZNIEFF de type 1 n° 230031058 « le petit marais et le près de la Croix ». Ce site concerne une portion du lit majeur de la Vallée de l'Epte qui présente un intérêt par la qualité de ces habitats et des espèces rencontrées. Le Sud de la ZNIEFF est composé d'un bois alluvial à Aulne et Frêne correspondant à l'habitat d'intérêt communautaire « Aulnaie à grandes herbes » dont la strate herbacée est constituée d'espèces déterminantes de ZNIEFF comme la Balsamine sauvage (*Impatiens noli-tangere*) ou la Cardamine impatiente (*Cardamine impatiens*). La partie Nord du site est concernée par une mosaïque d'habitats regroupant des terres agricoles (cultures et prairies) mais aussi des mégaphorbiaies où se développent le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*) et la Paréitaire officinale (*Parietaria officinalis*). Malheureusement ces dernières sont plantées de peupliers... Au sein de cette mosaïque l'Epte et surtout un chevelu de petits ruisseaux qui abritent une très belle population d'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), odonate protégé d'intérêt communautaire, ainsi que des espèces végétales aquatiques patrimoniales comme la Sagittaire (*Sagittaria sagittifolia*) ou le Potamot dense (*Groenlandia densa*). L'ensemble de la ZNIEFF est inclus dans le site Natura 2000 de la Vallée d'Epte décrit précédemment.
- la ZNIEFF de type 2 n° 230031112 « le Vallons boisés entre Cahaigues et Aveny ». Cet ensemble principalement boisé et situé entre Cahaigues et Aveny inclut quelques bois de la vallée de l'Epte. Cet ensemble boisé contraste très fortement avec l'agriculture environnante et constitue un corridor vert et humide. Les bois sont diversifiés avec la chênaie charmaie qui domine, des érablières, des frênaies et des bois d'Aulnes et de Frênes qui constituent un habitat déterminant. A la faveur d'un substrat imperméable, de nombreuses sources suintent sur les coteaux (Bois de Four, Bois de la Réserve, Bois de la Garenne) où sont notées la Laîche pendante (*Carex pendula*), assez rare, l'Iris

fétide (*Iris foetidissima*) et la Prêle d'Ivoire (*Equisetum telmateia*), les deux dernières étant déterminantes. Quelques coteaux et ourlets forestiers calcicoles se maintiennent malgré la progression des grandes cultures. Ceux-ci accueillent un cortège d'espèces calcicoles déterminantes : la Fléole de Boehmer (*Phléole phleoides*), la Chlore perfoliée (*Blackstonia perfoliata*), le Muscari à Toupet (*Muscari comosum*). En fond de vallon et sur l'Epte, plusieurs espèces déterminantes ont été observées dont 2 très rares le Laiteron des marais (*Sonchus palustris*) et la Grande Berle (*Sium latifolium*) ainsi que la Sagittaire flèche-d'eau (*Sagittaria sagittifolia*) qui est rare. Les mares et ruisseaux constituent des sites de reproduction pour de nombreux insectes aquatiques, une dizaine d'espèces libellules sont notées dans ce secteur, 3 sont considérées comme déterminantes le Cordulegastre annelé (*Cordulegaster boltonii*), l'Agrion vert (*Erythromma viridulum*) et l'Orthétrum (*Orthetrum coerulescens*). Les amphibiens trouvent également ici des sites de reproduction, les milieux boisés adjacents constituant des sites de chasse et d'hivernage.

De nombreuses espèces d'oiseaux ont été notées : Pics, Grimpereaux, Sittelles, Fringilles, Fauvettes, elles trouvent ici des zones de refuge. Les secteurs plus humides peuvent être utilisés comme halte migratoire.

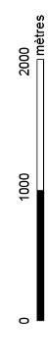
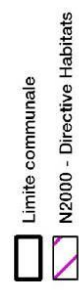
La commune sera prochainement concernée par une ZNIEFF de type 2 supplémentaire. Il s'agit de la ZNIEFF « la vallée de l'Epte de Gisors à la confluence » dont la fiche est en cours de validation.

Les autres zones naturelles d'intérêt écologique

Aucun autre zonage naturel d'intérêt (réserves naturelles régionales et nationales, parc naturel régional, arrêté préfectoral de protection de biotope, zones humides d'importance internationale – RAMSAR, Espace Naturel Sensible...) n'est présent sur le territoire communal.

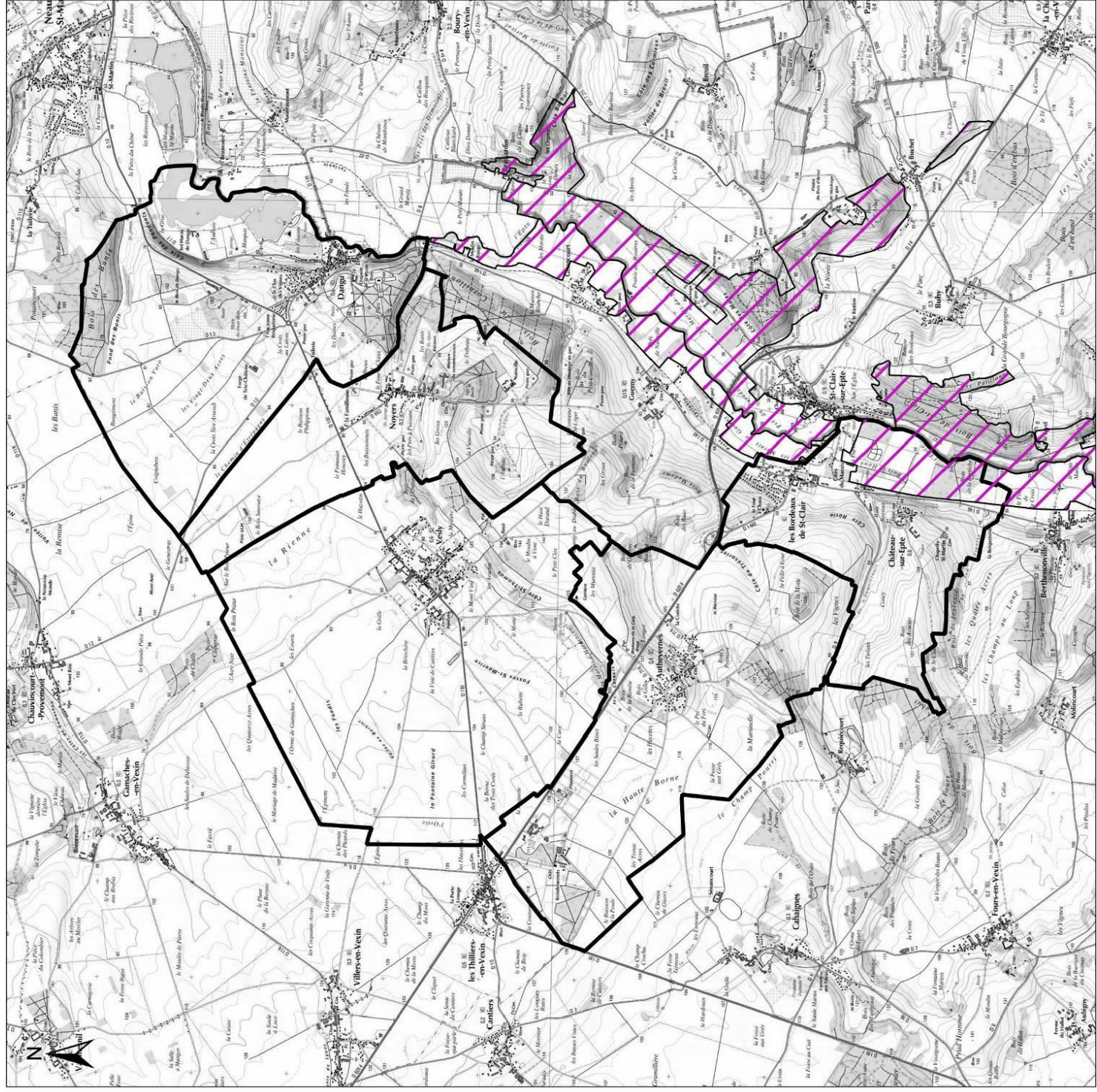
Communes de Authevennes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly
Plan Local d'Urbanisme

NATURA 2000



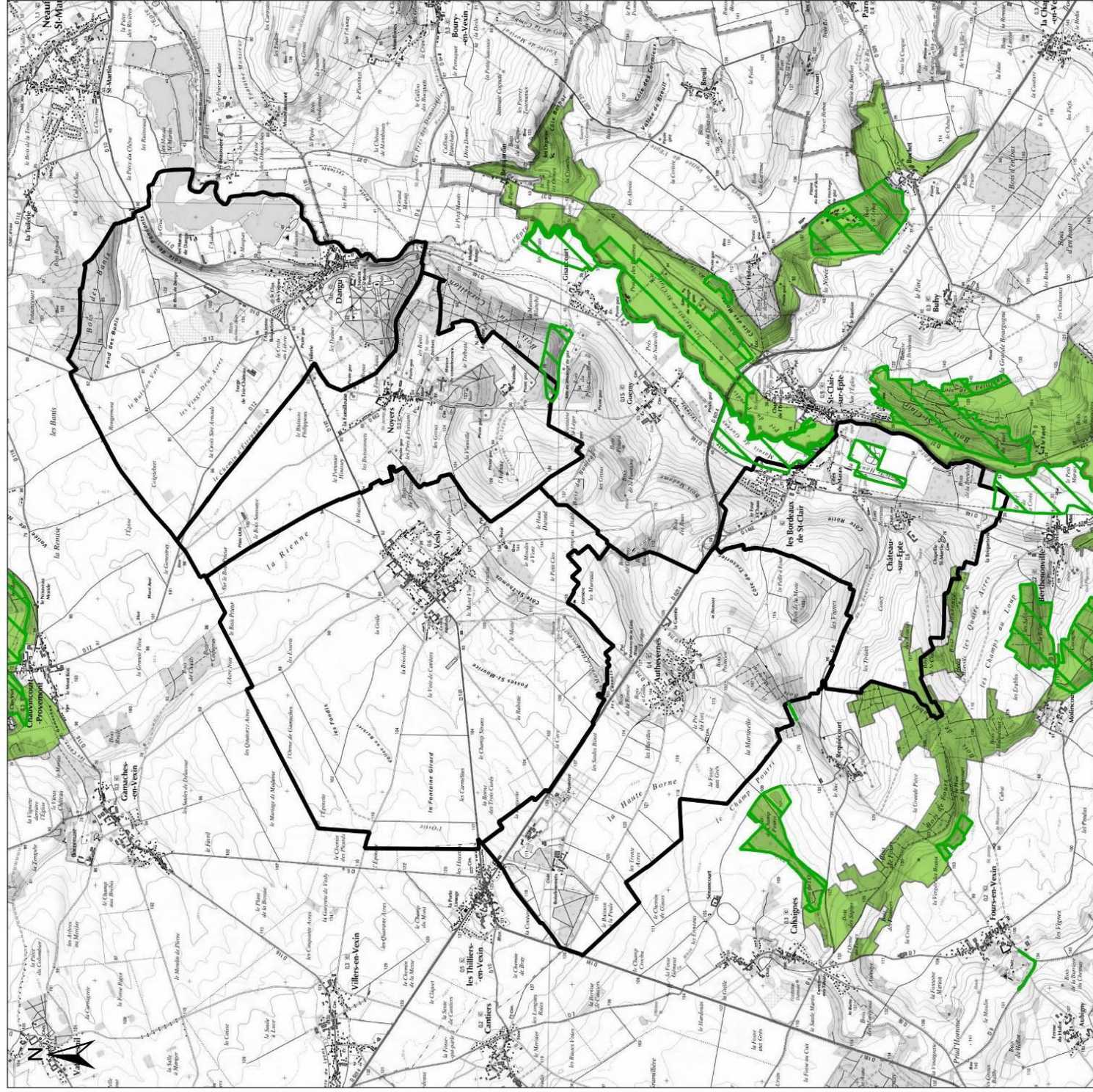
1:60 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014
Source de fond de carte : IGN Scan25
Sources de données : IGN BD GeoFla



Plan Local d'Urbanisme

-  Limite communale
 ZNIEFF de type I
 ZNIEFF de type II



(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de fond de carte : IGN Scan25
Sources de données : IGN BD GéoFla

Des milieux naturels et semi-naturels influencés par l'agriculture et la vallée de l'Epte

Les espaces boisés



le Bois du Houx et les Peupleraies le long de l'Epte

Sur le territoire communal, les boisements sont localisés au niveau de la plaine agricole avec notamment le Bois des Accacia et l'extrémité du Bois de Cabut et le long de l'Epte avec le Bois de la Bretèche et le Bois du Houx. Ce sont essentiellement des **boisements de feuillus**.

Les boisements de plaine agricole sont dominés par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le Charme commun (*Carpinus betulus*). La strate arbustive est peu développée avec notamment la présence de quelques Noisetiers communs (*Corylus avellana*) et de jeunes individus des espèces observées au niveau de la strate arborée. Enfin la strate herbacée est composée d'espèces végétales caractéristiques des boisements telles que le Lierre grimpant (*Hedera helix*), le Brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*), la Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*) et la Benoîte commune (*Geum urbanum*). Ce boisement est entièrement entouré d'un mur limitant ainsi son accès et sa connexion avec les autres milieux naturels présents.

Les boisements le long de l'Epte sont essentiellement des Peupleraies monospécifiques. Quelques zones de mégaphorbiaies sont présentes au niveau de la strate herbacée.

Ces milieux naturels **permettent le maintien d'une diversité d'espèces animales** intéressantes avec notamment :

- **pour les mammifères** : le Chevreuil (*Capreolus capreolus*), le Sanglier (*Sus scrofa*), la Martre des pins (*Martes martes*) ou le Putois (*Mustela putorius putorius*),
- **pour les oiseaux** : Buse variable (*Buteo buteo*), Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pinsons des arbres (*Fringilla coelebs*), Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*), Mésange bleue (*Parus caeruleus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Geai des chênes (*Garrulus glandarius*), Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*).

La **préservation de ces boisements** ainsi que leur **bon état écologique** est important afin de conserver la biodiversité qu'ils accueillent. De plus, la gestion durable de ces boisements doit permettre le maintien des continuités écologiques.

Les zones agricoles



Culture



Prairie pâturée

Les zones agricoles sont dominantes sur le territoire communal. En effet, les cultures diverses et les prairies humides recouvrent une importante partie du territoire. Les prairies sont principalement localisées dans la vallée de l'Epte.

Les cultures, par leur exploitation, ne permettent pas le développement d'une flore adventice importante. Néanmoins, sur les chemins une flore caractéristique des friches peut être rencontrée. Le cortège végétal se compose d'espèces relativement communes comme le Bec de grue (*Erodium cicutarium*), la Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), le Chénopode blanc (*Chenopodium album*), la grande Berce (*Heracleum sphondylium*), l'Oseille crépue (*Rumex crispus*), le grand Plantain (*Plantago major*)...

Les prairies humides pâturées sont des milieux plus diversifiées. Elles sont le plus souvent dominées par des graminées telles que le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) ou encore le Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*). Les graminées sont accompagnées par exemple de la Laïche hérissée (*Carex hirta*), du Jonc épars (*Juncus effusus*), du Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*), de la Menthe des champs (*Mentha arvensis*), de la Renoncule rampante (*Ranunculus reptans*), de l'Oseille crépue (*Rumex crispus*), du Lycoper d'Europe (*Lycopus europaeus*), de la Potentille rampante (*Potentilla reptans*), de la Renoncule âcre (*Ranunculus acris*)...

Le territoire communal doit parvenir à préserver les prairies présentes notamment celles situées le long de l'Epte afin de maintenir la biodiversité caractéristique de ces milieux. De plus, les zones agricoles doivent devenir des supports de continuités écologiques en préservant ou le cas échéant en restaurant les chemins enherbés, les haies, et les fossés.

Les milieux humides et aquatiques



L'Epte



Le Ru de Réquécourt



Le Ru des Plantes

Les milieux humides et aquatiques sont localisés au niveau de la Vallée de l'Epte. Le cours d'eau traverse l'extrémité Est de la commune. Deux affluents de l'Epte, le ru Réquécourt et le ru des Plantes sont également associés aux milieux humides.

L'Epte est bordé par une ripisylve relativement continue composée d'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), de Saule blanc (*Salix alba*), de Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ou encore de Peuplier noir (*Populus nigra*).

Des zones de prairies décrites précédemment sont également considérées comme des milieux humides. Quelques alignements de Saules (*Salix* sp.) y sont également observés. Les prairies localisées à proximité du Bois du Houx sont classées en ZNIEFF de type 1 portant le même nom.

Le ru de Réquécourt et le ru des Plantes sont bordés par une végétation hygrophile à hautes herbes composées notamment du Lycophe d'Europe (*Lycopus europaeus*), d'Épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*), de la Cardère sauvage (*Dipsacus fullonum*), de la grande Berce (*Heracleum sphondylium*), de l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), de l'Oseille crépue (*Rumex crispus*)...

Une cartographie des zones humides et des plans d'eau a été réalisée. L'ensemble des éléments décrits ont été identifiés comme zone humide.

Au regard de leur intérêt, il est primordiale de préserver ces milieux naturels ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent. De plus, ce sont des milieux le plus souvent exposés à des sources de pollutions diverses qui entraînent leur dégradation.

Communes de Authevennes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly

Plan Local d'Urbanisme

ZONES HUMIDES



Limite communale

Zones humides
(selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009)

Plan d'eau

Cours d'eau



Groupe
audicé

Équipement
aéro
aéro

0 1000 2000
mètres

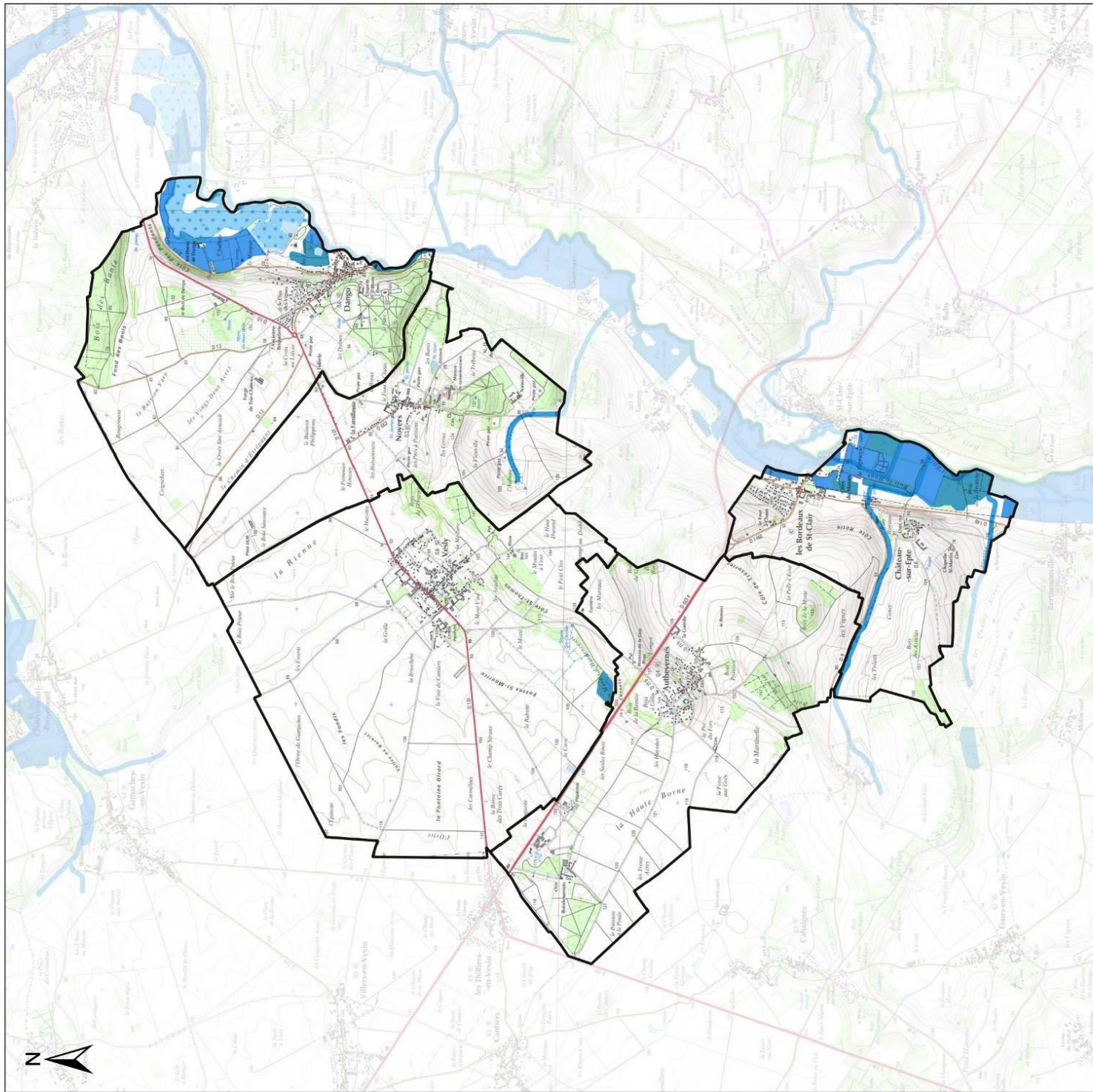
1:60 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de données : IGN BD GeoPa



Les micro-habitats



Alignement de Platanes



Liaison douce bordé de haies et boisement

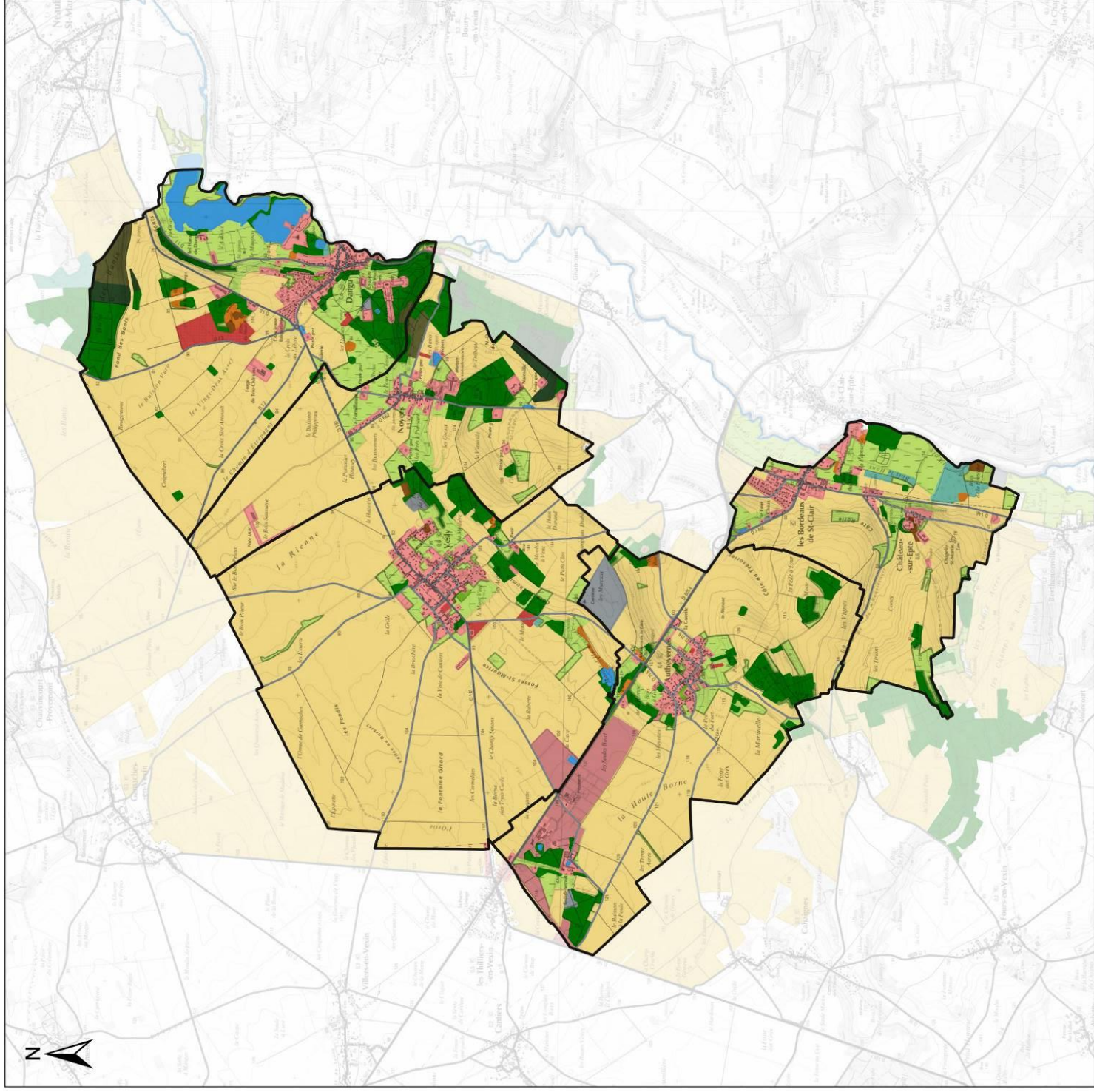


Verger

Les micro-habitats (haies, vergers, jardin arboré...) sont relativement nombreux sur le territoire communal. La présence de biodiversité (oiseaux, micromammifères, insectes) au sein des villages est maintenue grâce à ces éléments écologiques. Ces micro-habitats jouent deux rôles écologiques fondamentaux :

- Continuités écologiques : Les haies et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les échanges et les déplacements de la faune. Ainsi, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.
- Gîtes : Ces milieux jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la reproduction des espèces. Les mammifères (hérisson, blaireau ou encore renard) et les batraciens (crapauds, grenouilles...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris et oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De même, de nombreuses espèces d'insectes d'intérêt patrimonial comme le Lucane cerf-volant apprécient ces espaces arborés.

La commune a su préserver les micro-habitats au sein de son territoire. Ces espaces doivent donc être conservés et protégés. La création de ces micro-habitats doit continuer à être pensée dans le cadre des nouveaux aménagements prévus sur le territoire.



Une trame verte relativement fonctionnelle et une trame bleue localisée le long de la vallée de l'Epte

Qu'est-ce qu'une Trame Verte et bleue ?

La **préservation de réseaux écologiques** fonctionnels nécessite à la fois le maintien de milieux naturels en bon état de conservation et la permanence de possibilités d'échanges entre ces milieux. Un réseau écologique a été défini au niveau européen comme étant « un assemblage cohérent d'éléments naturels et semi-naturels du paysage qu'il est nécessaire de conserver ou de gérer afin d'assurer un état de conservation favorable des écosystèmes, des habitats, des espèces et des paysages. » (Source : réseau écologique paneuropéen).

L'identification du réseau écologique, aussi appelé « Trame verte et bleue » repose sur la cartographie des éléments suivants :

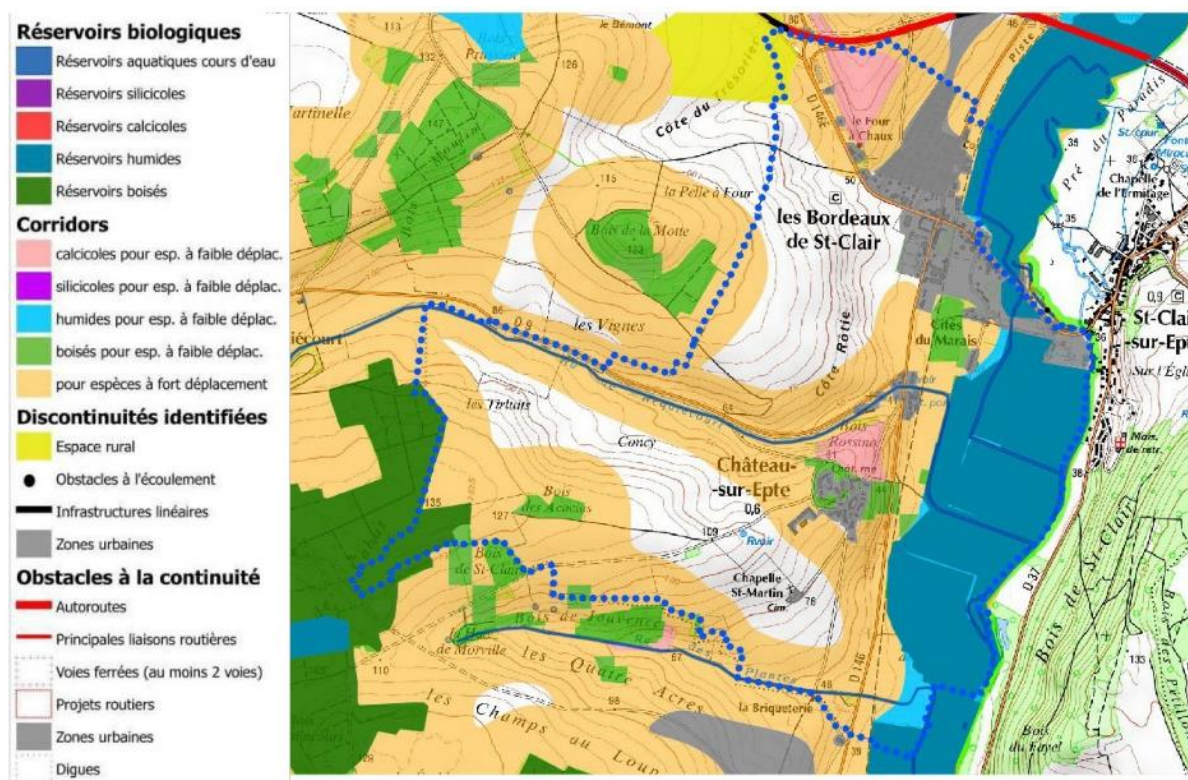
- **des réservoirs de biodiversité** : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos...). C'est depuis les réservoirs que les individus se dispersent pour rejoindre d'autres réservoirs ou des espaces naturels relais. Ces réservoirs regroupent les sites naturels protégés (Natura 2000, réserves naturelles...), les sites officiellement inventoriés au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF...), voire d'autres sites fonctionnels non identifiés officiellement mais sensibles au risque de fractionnement ;
- **des corridors** : voies de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre milieux naturels permet la dispersion et la migration des espèces ;
- **des points de fragilité** : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. Un point de fragilité est un lieu où la mortalité des individus est particulièrement élevée (notamment au droit des grandes infrastructures de transport : autoroutes, routes à trafic régulier, ...), voire un espace totalement infranchissable (zones fortement urbanisées...).

Les corridors recensés par le SRCE de Haute-Normandie

Le SRCE recense sur le territoire communal, les corridors et réservoirs écologiques suivants :

- des réservoirs et corridors boisés pour les espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- des réservoirs aquatiques (Epte), des réservoirs humides et des corridors humides d'espèces à faible déplacement,
- des corridors calcicoles pour les espèces à faible déplacement,
- des corridors pour les espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs.

Aucune discontinuité d'espace rural n'a été recensée sur le territoire communal.



Source : SRCE de Haute-Normandie – Porter à connaissance

La trame verte et bleue déclinée à l'échelle du territoire

La trame verte et bleue identifiée à l'échelle régionale doit être précisée afin de localiser les enjeux locaux présents sur le territoire communal.

Ce travail d'identification se base principalement :

- sur les milieux naturels et semi-naturels observés, à savoir les boisements, les prairies, les cours d'eau, les mares... qui sont ici considérés comme des réservoirs de biodiversité à préserver et à connecter entre eux,
- sur les éléments connectant tels que les haies, les bandes enherbées, les alignements d'arbres, les vergers, les friches, les parcs arborés... qui sont soit déjà présents et à conserver soit partiellement présents et à restaurer soit inexistant et à créer.

Dans le cadre du PLU, cette approche vise à mettre en évidence les zones naturelles à préserver de toute urbanisation et également à identifier les zones ou les éléments d'intérêt pour le maintien et/ou la restauration des continuités écologiques.

La méthodologie de travail

Dans un premier temps, une réflexion a été menée à l'échelle de 5 communes, à savoir Dangu, Noyers, Vesly, Authevernes et Château-sur-Epte. En effet, il est plus pertinent d'identifier des corridors écologiques sur un territoire plus large afin de maintenir une cohérence avec les territoires voisins.

Une première cartographie de la trame verte et de la trame bleue (cf carte ci-dessous) a donc été élaborée à l'échelle des 5 communes mettant en avant les réservoirs de biodiversité identifiés ainsi que les corridors à maintenir ou à restaurer pour former les continuités écologiques.

Dans un second temps, en partant de cette cartographie, un travail de précision a été mené avec les élus à l'échelle de leur commune. Ainsi, il a été identifié précisément :

- les éléments écologiques (haie, bande enherbée, alignement d'arbres, vergers...) permettant de connecter entre eux les réservoirs de biodiversité,
- les zones où ces éléments sont partiellement présents et où la connexion entre les réservoirs de biodiversité est discontinue,
- les secteurs où aucun élément de connexion n'est présent et où un corridor est nécessaire pour connecter les réservoirs de biodiversité.

La trame verte et bleue identifiée sur le territoire

La trame verte est principalement maintenue sur le territoire des 5 communes par les boisements et les prairies. Ces milieux sont retenus comme éléments favorables à la biodiversité. Une ancienne pépinière sur la commune d'Authevernes est quant à elle considérée comme un élément partiellement favorable à la biodiversité. En effet, la végétation est en partie composée d'espèces horticoles anciennement cultivée par l'entreprise ce qui limite son intérêt pour la faune. Enfin, la présence de haies au niveau des zones agricoles constitue des éléments supports pour le maintien de la continuité écologique. Lorsque les haies sont discontinues la fonctionnalité de la continuité est partielle cela demande donc des actions de restauration afin de la rétablir.

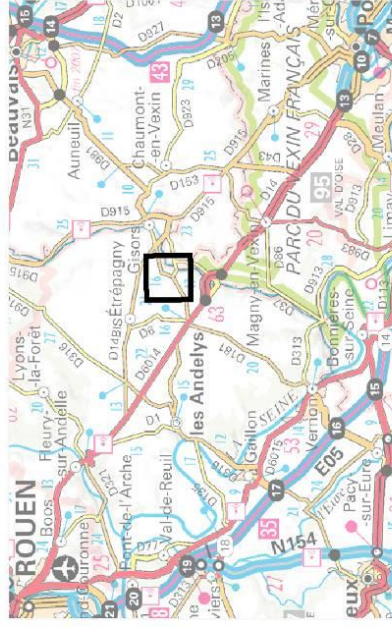
La trame bleue est identifiée au niveau de l'Epte et de ses milieux humides associés. Cela ne concerne que 2 communes sur les 5, à savoir Dangu et Château-sur-Epte. Une rupture de la continuité du cours d'eau est observée au niveau de la commune de Dangu avec la présence d'un barrage lié à l'activité de l'ancienne Fonderie de la Coquille.

Remarques : la Trame Verte et Bleue sera précisée à l'échelle communale comme décrit dans la méthodologie lorsque l'atelier de travail avec les élus (début 2016) concernant cette thématique aura eu lieu. Pour le moment une simple description à l'échelle des 5 communes a été faite. Celle-ci sera par la suite modifiée avec les enjeux locaux identifiés sur le territoire de chaque commune.

Communes de Authevernes,
Château-sur-Epte,
Dangu, Noyers, Vesly

Plan Local d'Urbanisme

TRAMES VERTE ET BLEUE



□ Limite communale

— Cours d'eau

■ Zone humide

■ Éléments favorables à la trame verte

■ Éléments moyennement favorables à la trame verte

— Bande enherbée

— Haie

Trame verte

→ Continuité écologique fonctionnelle

→ Continuité écologique partiellement fonctionnelle

Trame bleue

→ Continuité écologique fonctionnelle

✗ Élément fragmentant



0 1000 2000 mètres

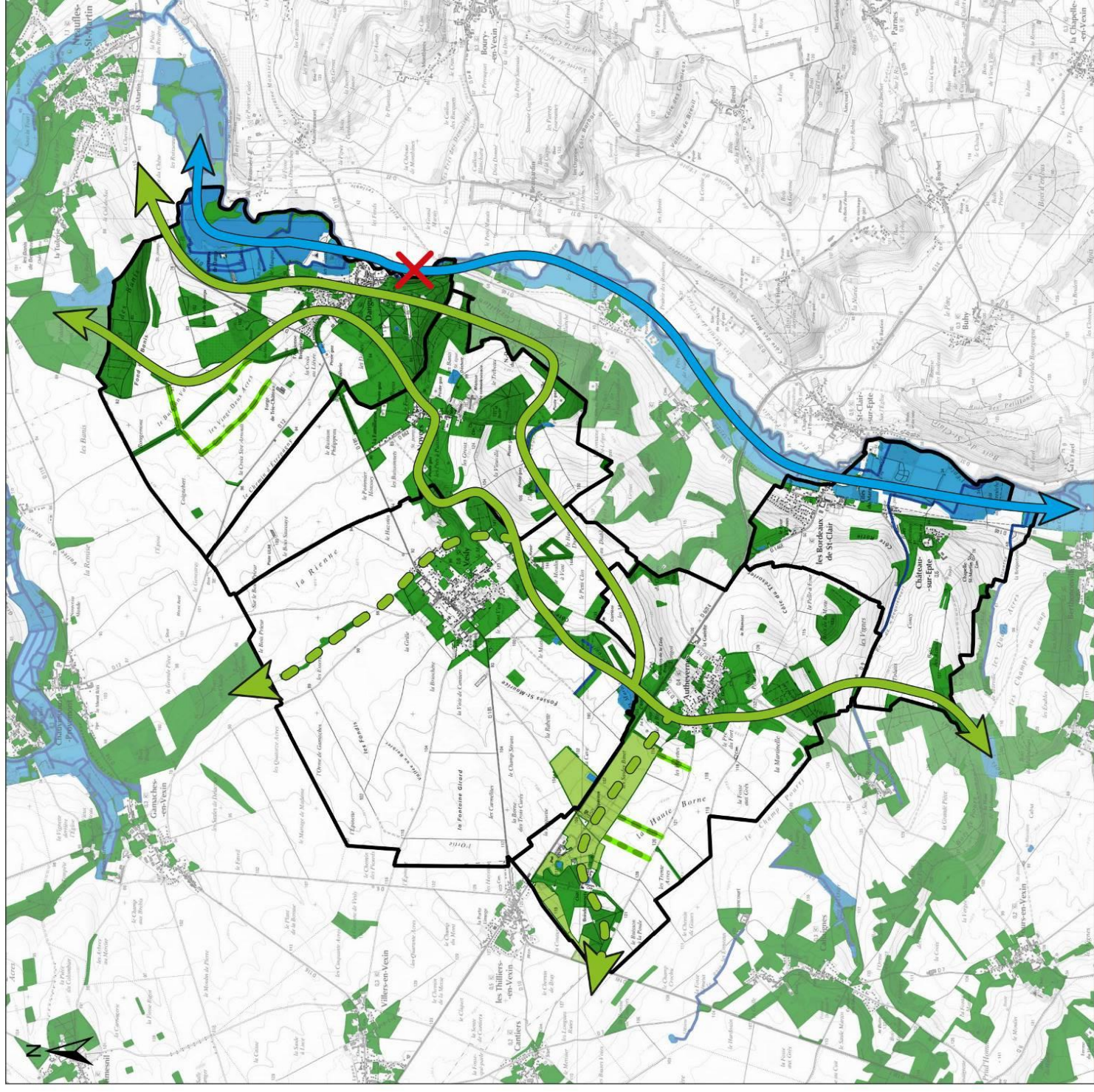
1:60 000

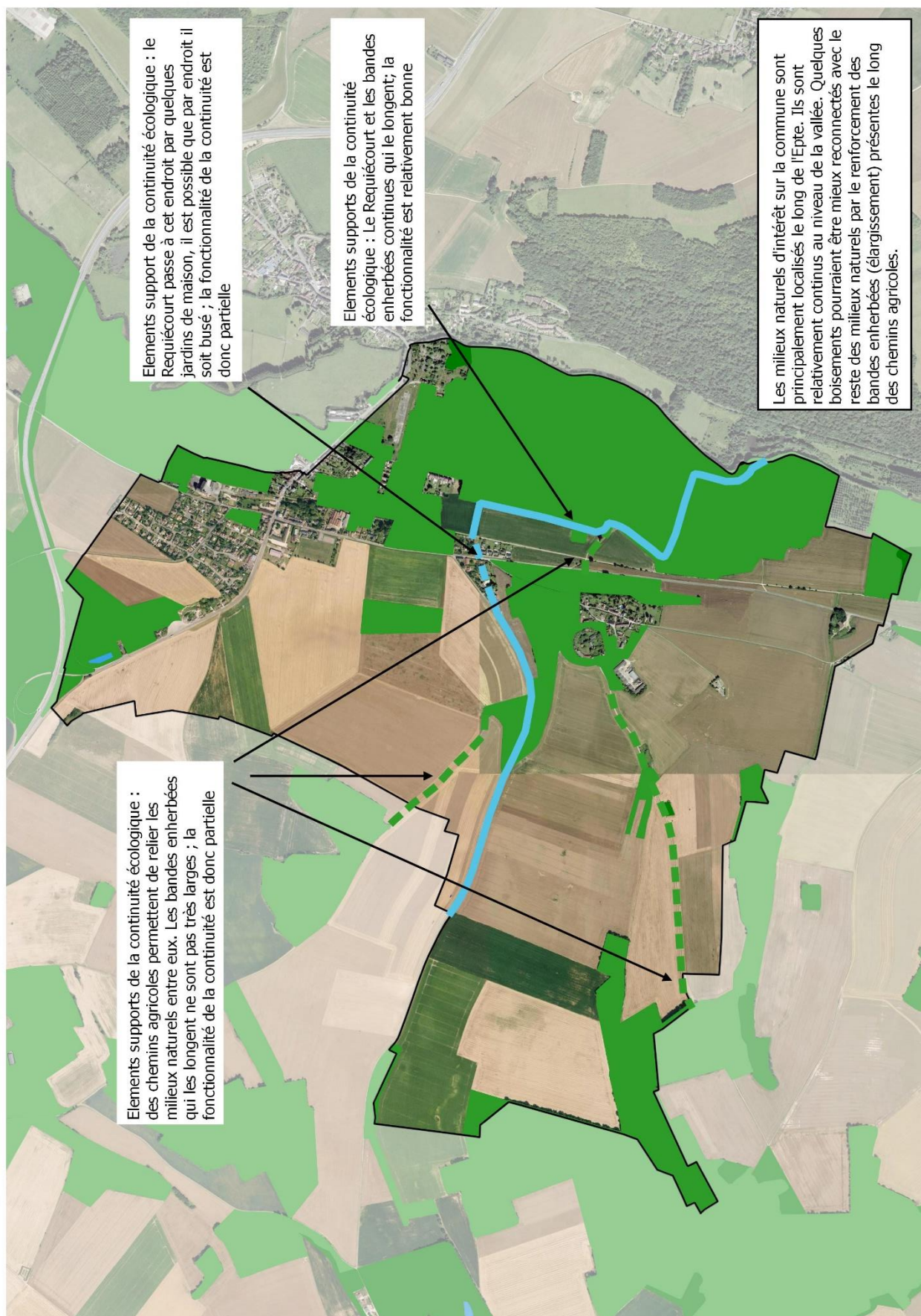
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN Scan25

Sources de données : IGN BD GeoPa





Patrimoine naturel

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Les cartes des habitats naturels et de la trame verte et bleue dévoilent les **potentialités du territoire** en termes de zones naturelles d'intérêt écologique mais également en termes de **réseaux écologiques**. Afin de préserver les éléments écologiques et paysagers majeurs sur le territoire communautaire les orientations de valorisation sont les suivantes :

- Conserver les milieux naturels grâce à la mise en place d'outils dans les documents d'urbanisme afin de **préserver les connexions existantes** entre les différents habitats naturels vitaux pour un grand nombre d'espèces animales
- **Renforcer les corridors écologiques** à partir des micro-habitats (haies, vergers, petit bois...) identifier sur la carte des milieux naturels afin de les pérenniser et de les rendre plus fonctionnels pour la faune
- Créer des structures écopaysagères **connectant ou reconnectant des milieux naturels** afin de permettre la migration de la faune et la diversité (préserver les prairies bocagères en conservant les haies en fonds de vallée par exemple).

Les efforts de valorisation sont plus importants au niveau du **plateau agricole**. En effet, les versants, les vallons et le fond de vallée sont beaucoup plus diversifiés en habitats et possèdent donc déjà de nombreux marqueurs écologiques.

Ce que dit le SCOT :

Protéger les milieux naturels sensibles :

- Gérer la fréquentation – agricole et urbaine- sur les milieux les plus sensibles tels les coteaux, les vallées et les espaces boisés
- Protéger les principaux alignements d'arbres et de haies pour assurer les continuités écologiques avec les territoires limitrophes
- Assurer les continuités des corridors biologiques les plus importants (espaces verts, passage à faune) dans les opérations d'urbanisation

Protéger les prairies, bois et les bosquets

- Protéger les prairies permanentes de la vallée de l'Epte
- Prévoir une marge inconstructible (aménagements légers) afin de protéger la fonctionnalité des lisières forestières
- Protéger les bosquets et boisements isolés

Protéger les zones humides

- Prévoir les prescriptions réglementaires nécessaires à la préservation des zones humides (interdiction des affouillements et exhaussements de sols, dépôts de matériaux, constructibilité...)
- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques protègent les espaces naturels en les classant en « zone N, naturelle » dans le PLU afin d'interdire toute construction. Pour assurer leur protection juridique, deux outils peuvent être mis en place, notamment pour les espaces boisés :

- Le classement des massifs forestiers en Espace Boisé Classé afin d'imposer leur maintien ou le remplacement des plantations (gestion du défrichement),
- Leur identification sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet article, permettant d'identifier et de localiser les éléments, est à utiliser pour assurer la protection des micro-habitats (mares, haies, vergers, petit bois...), pour des motifs d'ordre écologique ou paysager. Il peut être accompagné de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement (interdiction des occupations de sols s'opposant à la préservation des mares).

Les prescriptions réglementaires permettent également de renforcer la fonctionnalité des milieux. Ainsi, un pourcentage d'emprise des espaces verts peut être imposé dans chacune des zones du PLU afin de conserver une densité d'espaces végétalisés. Le règlement comme les orientations d'aménagement peuvent favoriser l'utilisation d'essences locales (Pruneliers, Noisetiers, Charme...) afin de respecter la typicité végétale du milieu.

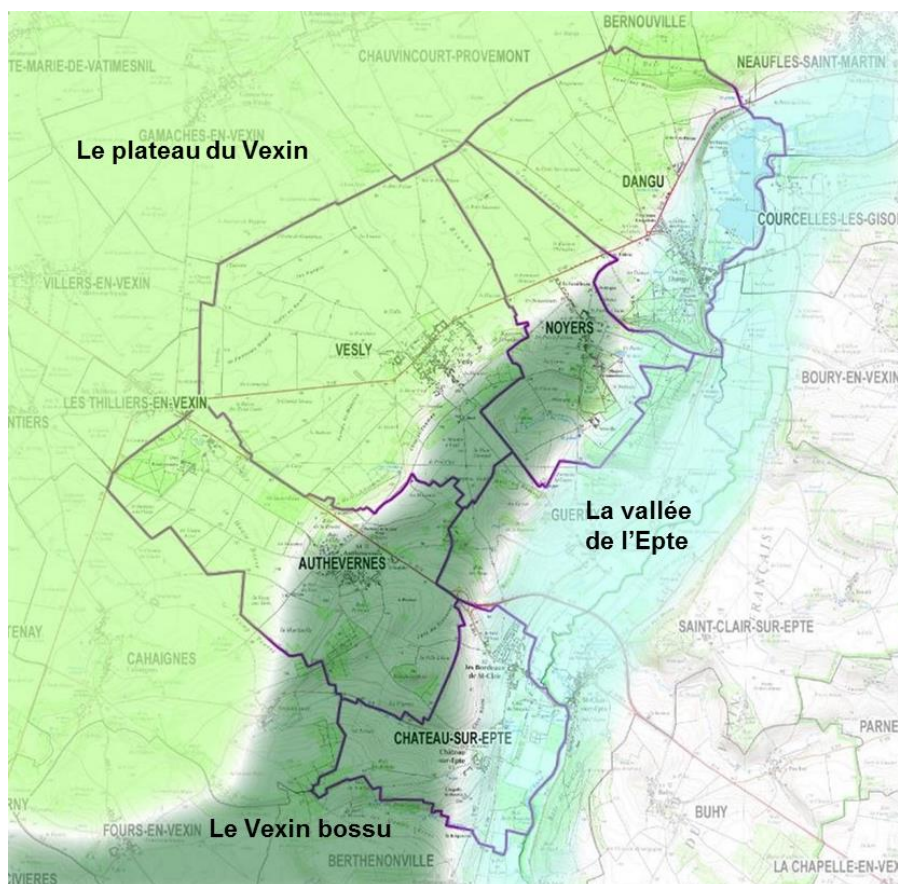
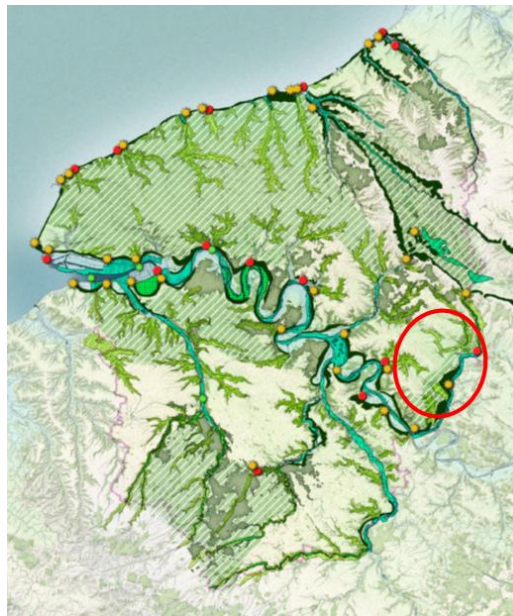
Un paysage préservé entre plateau et vallée de l'Epte

Une appartenance au grand ensemble du Vexin Normand

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en **grands ensembles paysagers** qui sont subdivisés en **unités paysagères**. Les cinq communes étudiées appartiennent au grand ensemble du Pays du Vexin Normand qui est délimité par les vallées de la Seine, et de l'Epte ainsi que par le Pays de Lyons.

Ce grand ensemble montre plusieurs types de paysages en fonction des sols et de la morphologie. Ainsi, il se compose de 4 unités paysagères :

- Le plateau du Vexin, unité paysagère dominante au sein du Vexin Normand,
- Le Vexin bossu se situe au sud du Vexin Normand et se caractérise par une plus grande variété d'ambiances,
- La vallée de l'Epte qui constitue la limite entre les deux Vexin.
- La vallée du Gambon : seule cette unité n'est pas représentée sur le territoire d'étude.



Un paysage reflétant les variations présentes dans le Pays du Vexin

Le plateau du Vexin

- *Communes concernées : Authevernes, Dangu, Noyers et Vesly.*
- Ce paysage correspond à un large plateau ouvert où des ondulations rythment le territoire. Le ciel prend une grande place au-dessus des champs cultivés.
- L'agriculture céréalière est importante sur ce plateau entraînant des changements de couleurs et de textures en fonction des saisons et des cultures (blé, colza, lin, maïs, pommes de terre et betteraves). Cette variété de cultures crée une certaine dynamique dans ce territoire de grandes parcelles agricoles.
- Dans ce paysage très horizontal, le regard porte loin et se rattache aux rares éléments boisés (arbres isolés ou bosquets) ou anthropiques (silhouettes des villages, châteaux d'eau, lignes électriques...)



Un paysage dominé par les grandes cultures céréalières avec de larges horizons

- L'habitat et les exploitations sont regroupés au sein des villages. Les fermes isolées sont rares sur le plateau. Les villages sont situés à la croisée des chemins et les constructions s'implantent le long des voies : le bourg de Vesly est un exemple très représentatif de cette morphologie urbaine. Les jardins, ainsi que quelques vergers et prairies et enveloppent les villages, créant un écrin de verdure autour de l'habitat.



Vesly : Une silhouette arborée encore bien préservée depuis certains points de vue

Ce paysage où les arbres ont une place très réduite est une construction déjà ancienne de l'Homme sur le plateau du Vexin. En effet, les cartes de Trudaine au XVIIIe montrent déjà qu'aucune structure végétale n'accompagnait les limites des champs labourés. Les franges des villages avec les vergers et les bas-côtés des grandes routes avec des alignements d'arbres étaient toutefois bien arborées.

L'unité paysagère du Vexin bossu

- *Communes concernées : Authevernes, Château-sur-Epte, Noyers et Vesly.*
- Paysage de transition entre le plateau et la vallée, il se caractérise par des mouvements de sols souples et complexes, créant de nombreuses ondulations topographiques.
- Ce paysage mêle à la fois de grands espaces cultivés avec des emprises pâturées : l'agriculture est y plus diversifiée que sur le plateau.
- Les boisements accompagnent le relief et occupent bien souvent les sols pauvres, cailloteux et moins limoneux notamment sur les pentes et les rebords de vallons.
- Ils sont également des éléments écrans qui orientent et guident le regard. Des effets de « coulisses », à travers la succession de bandes boisées, ouvrent et ferment successivement le paysage au gré d'un déplacement. Parfois la densité des arbres est telle que l'observateur est dans une ambiance très fermée. L'interruption des boisements offre brusquement des horizons ouverts sur le paysage.
- Comme sur le plateau, la vocation agricole de grande culture a favorisé un habitat regroupé dans les villages. Ces derniers sont accrochés à la pente, là où la topographie est moins favorable à l'exploitation des terres.
- La topographie offre de jolis points de vue sur le paysage et les villages du Vexin bossu.
- Les boisements, la silhouette arborée des villages et la variation des cultures sont autant d'éléments marqueurs qui caractérisent le paysage.



Un relief vallonné et une présence arborée créant des variations dans le paysage



Authevernes, un village accroché sur la pente bien visible dans le paysage

L'unité paysagère de la Vallée de l'Epte

- *Communes concernées : Dangu, Château-sur-Epte et Noyers.*
- L'Epte prend sa source dans le Pays de Bray non loin de Forges-les-Eaux. Elle s'écoule sur une soixantaine de kilomètres vers le sud pour se jeter dans la Seine kilomètres.
- Entre Neaufles-Saint-Martin et Fourges, la vallée prend un profil relativement symétrique avec une emprise d'environ 2 kilomètres de large. Au niveau de Dangu, l'Epte se rapproche du coteau puis la vallée s'élargit de nouveau sur Gisancourt.
- Les coteaux sont raides et entaillés de quelques vallons. Peu propices à l'agriculture, ils sont occupés par de grands massifs forestiers.
- Le fond de la vallée est soumis aux crues de l'Epte. Les marais y sont nombreux. Pour permettre à l'agriculture d'occuper ses espaces, l'Homme a aménagé un système de drainage constitué de rigoles permettant d'évacuer l'eau.
- La structure bocagère est encore bien présente en fond de vallée. Des belles ripisylves accompagnent l'Epte et les rigoles de drainage. Les essences végétales spécifiques aux milieux humides (nombreux aulnes et frênes) révèlent l'hydrologie des sols. Le développement des peupleraies constaté sur le secteur ont tendance à refermer le paysage en remplaçant les espaces ouverts de pâturage.
- Situé aux confins de la Normandie, la vallée de l'Epte forme la frontière historique entre le Vexin Normand et le Vexin Français. De nombreuses ruines de sites castraux témoignent du rôle défensif de la vallée. L'implantation des forteresses ou buttes féodales sur les hauteurs offraient de grands panoramas permettant de surveiller la vallée des invasions françaises.
- Aujourd'hui, la voie verte entre Gisors et Gasny permet de découvrir la vallée de l'Epte et ses nombreux attraits paysagers et historiques.



Une structure arborée encore bien présente, un paysage enrichi par l'histoire des lieux



L'Epte et sa ripisylve le long du village de Dangu

Les micro-paysages

Les vergers

La Normandie est connue pour sa production de pommes et ses nombreux vergers. Le territoire du Vexin n'y échappait pas : jusqu'au milieu du XX^e siècle, des **nombreux vergers** entouraient les villages. Dans les années 60, la politique de l'Etat a conduit à l'arrachage de nombreux vergers en Normandie, dans un objectif de lutte contre l'alcoolisme. Quelques vergers ont perduré dans le temps. Cette activité est ainsi encore bien vivante sur le territoire.



*Des vergers encore présents dans les villages mais beaucoup moins nombreux qu'avant
(photo aérienne de Vesly en 1954 - source : géoportail)*

Les domaines privés

L'aristocratie locale a laissé sur le territoire quelques grandes propriétés privées : les châteaux de Vesly, de l'Hostrea à Noyers, de Bois Nemetz à Authevernes ainsi que celui de Montretout à Dangu pour ne citer que les principaux. Ces édifices majestueux révèlent la prospérité de leurs propriétaires et s'accompagnent de grands parcs paysagers. De beaux boisements formés d'arbres ayant atteint la maturité procurent un décor pittoresque aux propriétés. Le travail de composition à la française vise à mettre en valeur les édifices bâtis. Ces perspectives sont signifiées par des allées ou par des alignements d'arbres.



*Des axes de composition bien visibles sur les photos aériennes
(Château de Vesly, château de Montretout à Dangu)*

Ces propriétés sont généralement clôturées par des murs de séparation et peu perceptibles depuis l'extérieur. Les portails d'entrée ajurés ainsi que la silhouette des arbres dépassant les murs laissent entrevoir ces belles propriétés. Alors que ces propriétés sont généralement discrètes dans le paysage, l'implantation en belvédère du château de Montretout offre une présence forte de ce bâtiment depuis la vallée de l'Epte.



Des grandes propriétés uniquement perceptibles au travers des portails d'entrée



Une exception : le château de Montretout qui domine la vallée de l'Epte

Ces belles propriétés sont des éléments emblématiques de l'histoire des communes mais peuvent devenir [un héritage lourd à porter pour des petites communes](#) lorsque les sites sont délaissés par leurs propriétaires privés. C'est le cas à Noyers avec le château. Acheté par la CRAM après-guerre, il accueillait un hospice avant d'être utilisé pour les bureaux administratifs et les logements du personnel. Le site s'est développé et l'ensemble des activités est aujourd'hui accueillie dans des locaux modernes. Le château a été vendu à un émir en 2009 avec le parc de 32 hectares mais l'ensemble se dégrade progressivement faute d'entretien de la part du nouveau propriétaire. Une simulation pour réhabiliter le château en logements a été effectuée par la commune de Noyers mais les coûts financiers se sont avérés largement au-dessus des moyens de la commune et une telle vocation impliquerait de revoir les capacités de la STEP. La commune s'interroge toujours sur le devenir de cette emprise (centre de loisirs, logements, autres..) mais l'état du bâtiment, les enjeux financiers ainsi que les perspectives directes sur l'établissement de santé constituent des freins à de nouveaux projets.

Tendances générales d'évolution

Plusieurs dynamiques d'évolution du paysage ont été observées sur le territoire, avec une traduction visible dans différents lieux.

Des lisières de village transformées par les développements pavillonnaires

Les lisières arborées des villages par les vergers et les jardins laissent la place à des lotissements. L'ancienne transition douce entre le village et le paysage environnant à travers la végétation est en voie de disparition. Les nouvelles constructions s'imposent à l'observateur avant l'entrée du village rompant totalement avec les silhouettes traditionnelles.

- Une rupture avec les silhouettes traditionnelles des villages est marquée par des constructions récentes en bordure remplaçant la couronne végétale des lieux de vie,
- Les maisons individuelles de teintes claires et les bâtiments d'activités sont le premier aperçu des villages et des entrées de villes,
- Une perte de l'identité des villages se ressent à travers : les silhouettes, les matériaux, l'organisation spatiale, la frange urbaine...
- Les entrées de villes représentent la « vitrine » du village qui apparaît peu valorisée,
- Une transition est à retrouver entre les nouveaux quartiers et l'espace agricole proche.



Depuis la D10, perception des lotissements récents du village de Dangu cachés par des haies végétales peu qualitatives



Perception des lotissements de Noyers depuis l'espace agricole



Perception de l'urbanisation récente d'Authevernes depuis la RD 6014

La multiplication des clôtures, une cohérence difficile

La diversification des matériaux offre de nombreuses possibilités pour aménager les limites séparatives des propriétés privées. Bien que l'usage du végétal soit fréquent, les lotissements récents se caractérisent par une multiplicité des limites avec une cohérence d'ensemble difficile. Cette évolution entre en fort contraste avec le tissu ancien qui est caractérisé par une grande unité des limites séparatives.



Multiplicité des clôtures sans recherche d'unité entre les différentes propriétés

Des nouveaux bâtiments agricoles assez peu perceptibles

Les exploitations anciennes possèdent des caractéristiques architecturales favorisant l'intégration dans leur environnement urbain et paysager. Les bâtiments plus récents présentent une volumétrie et des matériaux différents. En raison de leur ampleur, ils peuvent fortement impacter le paysage. Sur le territoire d'étude, les nouveaux bâtiments ont généralement pris place au sein des anciens corps de ferme. Les aménagements préexistants (murs de clôture) et la présence des bâtiments anciens sur rue ont permis de limiter les impacts visuels des nouveaux bâtiments.



A Vesly, l'activité agricole est généralement uniquement perceptible qu'au niveau des entrées de ferme, seul un bâtiment récent est visible depuis la RD



Une exception : la ferme de Château-sur-Epte dénote dans le paysage du site castral en raison des matériaux utilisés

Patrimoine paysager et perceptions du territoire

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le paysage est d'abord ce que l'on voit d'un point de vue, géographique, dans un territoire. Il fait référence aux points de vue culturels et aux représentations qu'en ont les hommes. Le paysage local est riche et offre une variété d'ambiances. Les orientations pour la maîtrise de l'évolution de paysage sont les suivantes :

- L'intégration paysagère des constructions :
 - Retrouver les silhouettes traditionnelles des villages via la définition de plans paysagers composés d'essences locales,
 - Fixer des limites au bâti pour favoriser des points de repères identifiables,
 - Intégrer les nouvelles constructions pour adoucir les transitions espace urbain/agricole,
 - Valoriser les entrées de villes afin de leur donner un visage plus qualitatif.
- La qualité des perceptions paysagères :
 - Préserver les ouvertures sur le paysage du plateau, des vallées et des coteaux pour conserver les dynamiques de découverte du territoire,
 - Conserver le rôle des boisements dans la découverte du paysage afin de mettre en valeur le jeu d'ouverture et de fermeture du paysage,
 - Maintenir les coupures entre zones urbanisées pour conserver une bonne lecture du territoire,
 - Eviter la banalisation à travers un travail qualitatif sur les constructions et les plantations afin de maintenir l'identité de ces paysages.
- Le maintien des marqueurs du territoire :
 - Valoriser et favoriser les accès à l'Epte,
 - Préserver et mettre en valeur les points de vue emblématiques,
 - Valoriser les témoins du passé.

Ce que dit le SCOT :

Construire l'identité paysagère en :

- maîtrisant l'**étalement urbain** en priorisant le renouvellement,
- préservant les **cônes de vues** et en s'appuyant sur les lignes de crête,
- préservant le paysage et en **qualifiant les espaces** (favoriser l'éco-diversité en préconisant l'utilisation d'essences locales),
- recréant les **ceintures vertes** de jardins ou de vergers (interface urbain/naturel),
- protégeant les **lisières des forêts** (préservation des espaces de respiration entre les lisières et l'habitat)

Quels outils du PLU pour valoriser le territoire ?

Les documents graphiques du PLU permettent d'identifier des secteurs particuliers. Ainsi des zones inconstructibles ou à la constructibilité limitée favorisent la préservation de cônes de vue paysagers.

Les prescriptions réglementaires permettent de fixer des règles sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (gabarit, matériaux à employer, couleur...) Des règles plus strictes peuvent être mises en place sur les constructions anciennes afin d'en préserver les caractéristiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de dessiner le futur visage des extensions urbaines. Des prescriptions visant à gérer les transitions paysagères et à gérer l'eau peuvent notamment être mises en place. Elles peuvent également décliner une liste d'essences locales à utiliser afin de respecter la typicité végétale du milieu. Des orientations d'aménagement peuvent être définies sur les secteurs d'entrée de ville afin de qualifier ces derniers (dispositions paysagères, architecturales, pollution visuelle...). Dans certains cas (axes classés à grande circulation), une étude d'entrée de ville³, dite étude d'amendement Dupont peut être menée afin d'inscrire également des orientations urbaines et paysagères.

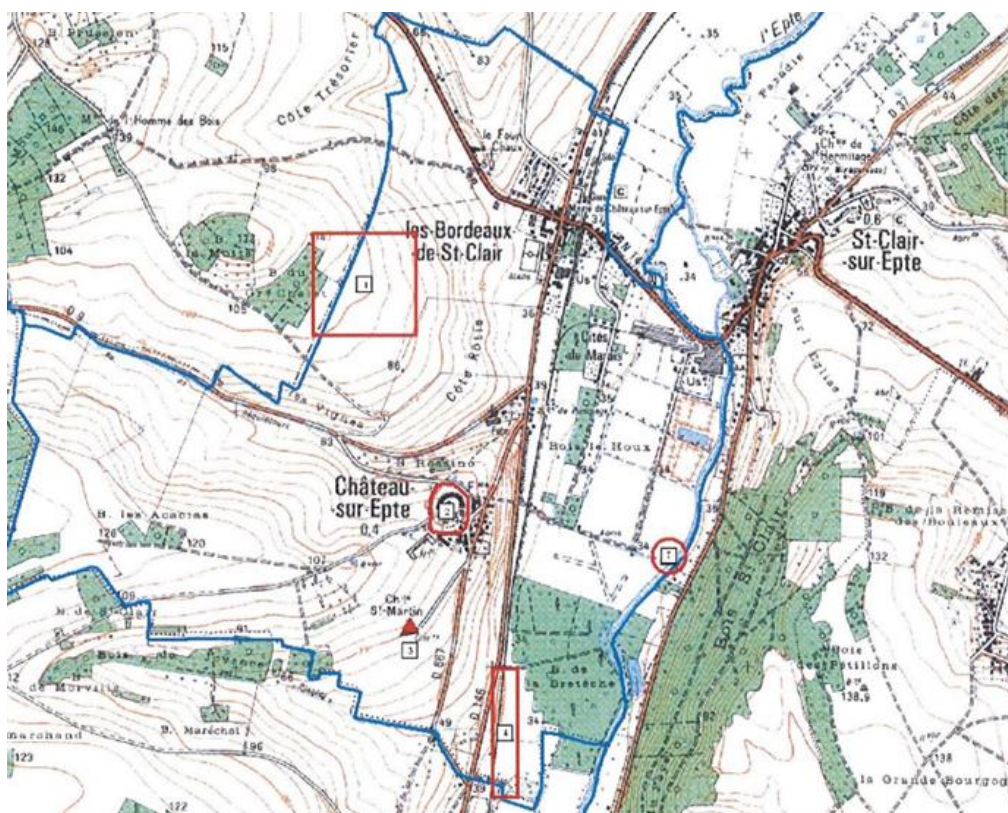
Enfin, certains éléments particuliers contribuant à la mémoire des paysages peuvent être identifiés au titre de la loi Paysage.

³ Cette étude d'entrée de ville est utilisée dans le cadre d'une modification du retrait réglementaire des constructions (75 mètres). Une étude urbaine, architecturale et paysagère est alors menée.

Un territoire rempli d'histoire

Une occupation ancienne du territoire

Le territoire d'étude est ponctué de nombreux sites archéologiques attestant d'une occupation dès le néolithique. Les sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie comprennent principalement des vestiges de fortifications, d'églises, d'édifices religieux et de constructions variées. La connaissance de la localisation de ces sites archéologiques est importante au vu du témoignage qu'ils représentent de l'histoire du territoire.



N°	Identification	code nat.	X	Y
1	CHATEAU-SUR-EPTE / Villa du Bois du Gros Chalet / Bois du Gros Chalet - La Côte Rotie / villa / Gallo-romain	177301	550500	1167500
2	CHATEAU-SUR-EPTE / Le Château Fort / Village / château fort / Moyen-âge	177302	550787	2466875
3	CHATEAU-SUR-EPTE / Eglise Saint-Martin // église / Moyen-âge classique	171006	550680	1166170
4	CHATEAU-SUR-EPTE // Carrière près D.146 / gisement paléontologique / Paléolithique	177303	551050	1165750
7	CHATEAU-SUR-EPTE / La Brétèche / CR n° 20 dit "Chemin des Vaches" / motte castrale / Moyen-âge	1711445	551651	2466694

EA non localisée(s) : les coordonnées X et Y sont celles du centre de la commune

N°	Identification	code nat.	X	Y
5	CHATEAU-SUR-EPTE // Les Bordeaux de St-Clair ou Guerny / dépôt / Age du bronze	177304	550327	2466879
6	CHATEAU-SUR-EPTE / Puits d'extraction de silex / Entre Authevernes et les Bordeaux de Saint Clair / mine / Néolithique ?	177305	550327	2466879

Un patrimoine riche et varié

Le territoire des cinq communes offre un patrimoine riche et varié notamment à travers d'édifices militaires, religieux, agricoles, publics et seigneuriaux (sites castraux, églises, calvaires, châteaux, fermes, manoirs, lavoirs et bâtiments administratifs...). Ces traces du passé racontent l'évolution de l'architecture locale mais surtout, sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Tout comme le paysage, ce petit patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

Une partie de ce patrimoine fait l'objet de protection réglementaire au titre des Monuments historiques ou des sites inscrits et classés. Cependant, la majorité n'est pas protégée réglementairement. Le descriptif ci-dessous indique les principaux éléments patrimoniaux protégés ou non existants sur le territoire :

Monuments historiques

Plusieurs édifices anciens protégés au titre des Monuments Historiques sont présents sur le territoire d'étude.

Monument Historique	Descriptif mérimée
1. Eglise Saint-Baptiste (MH classé) - Dangu	<i>Absence de description</i>
2. Château de Montretout (MH inscrit) ainsi que les perspectives Nord-Sud et Ouest - Dangu <i>Reconstruit sur Dangu entre 1896 et 1899</i>	En 1871, le château de style néo-classique, construit au milieu du 18e siècle, est incendié lors des combats du Siège de Paris. En 1876, il est restauré par l'architecte Lambert. En 1884, le duc Pozzo di Borgo acquiert le domaine de Dangu (Eure) qui comprend des parties fortifiées anciennes et un édifice médiéval dit "ancien château". De 1896 à 1899, il fait transférer son château de Montretout sur ce domaine. L'architecte Dauvergne remonte et modifie la construction d'origine, désormais appelée "Nouveau Château", réhaussant le comble et ajoutant un étage aux ailes. Le paysagiste Achille Duchêne modifie le parc en créant des alignements en rapport avec la nouvelle construction.
3. Eglise Saint-Maurice (MH inscrit) - Vesly <i>2e siècle ; 13e siècle ; 16e siècle</i>	L'édifice comprend une grande nef rectangulaire du 12e siècle, en maçonnerie, prolongée par un transept double des années 1220-1250 pour la partie Est, et du 16e siècle pour la partie ouest. Il se termine par un chevet plat du 12e siècle. Un clocher du 13e ou 14e siècle coiffe l'édifice à la croisée de transept orientale. Les deux transepts ont eu leur recouvrement repris au 15e siècle. Ils reposent sur d'importants piliers à chapiteaux sculptés du 13e siècle. L'église est située au centre d'un enclos paroissial ceint d'un mur maçonné à chaperon.
4. Ancien manoir dit « Ferme du Fort » (MH inscrit) - Authevernes <i>15e siècle</i>	Le fief du Fort d'Authevernes est mentionné dès 1152 comme propriété de Guillaume de Authevernes, seigneur de Chaumont. A l'issue de la conquête de la Normandie, le roi Philippe Auguste attribua les terres à Baudouin Daniel, seigneur de Boisdennemets. Le Fort d'Authevernes s'apparente à un manoir fortifié et se caractérise par son mur d'enceinte massif, construit en moellons de calcaire local. Cette fortification austère délimite un périmètre trapézoïdal avec haute et basse-cour. Il subsiste une partie du logis seigneurial avec son imposante tour fortifiée et un autre corps de logis à l'angle nord-est. Les vestiges de granges attestent d'un rôle d'exploitation agricole. De nombreux éléments architecturaux de l'époque médiévale ont été préservés : caves voûtées, baies à coussièges, etc. Jusqu'à sa vente en 1895, le fort resta en possession de la famille de Boisdennemets et de ses descendants. Le monument, laissé à l'abandon, a été partiellement démantelé en 1947 pour en vendre les matériaux. L'édifice était à l'abandon lors de son acquisition en 1989 par les propriétaires actuels, qui ont entrepris d'importants travaux de restauration et de mise en valeur. L'environnement rural est très valorisant avec ses paysages de prairies et de champs vallonnés associés à une architecture traditionnelle de qualité (logis et corps de ferme en moellons ou en briques avec toitures en tuiles). Une ancienne ferme ayant appartenu aux Chartreux de Bourbon les Gaillon jusqu'au XVIIIe siècle est située face au Fort.

Monument Historique

Descriptif mérimée

5. Ensemble castral (MH classé et site inscrit) - Château-sur-Epte

Construit à partir de 1097 par Guillaume Le Roux, duc de Normandie, pour renforcer la frontière de l'Epte, ce château prenait place sur la frontière entre le duché et le royaume de France. Il fut renforcé par les Plantagenêt au 12^e siècle, puis pendant la guerre de Cent Ans. Son rôle déclina au 16^e siècle. Son démantèlement fut ordonné par Mazarin en 1647. Transformé en exploitation agricole sous l'Ancien Régime, il comprend : une motte castrale escarpée surmontée d'un donjon de pierre entouré de sa chemise, une basse-cour reliée à la motte et défendue par une courtine flanquée à l'est et à l'ouest de deux portes fortifiées (14^e siècle), un ancien pont-levis, et, dans la basse-cour, une grange d'époque médiévale, un logis du 17^e siècle, un colombier. Devenu exploitation agricole sous l'Ancien Régime, l'ensemble est en mauvais état. Les « vestiges bâtis et non bâtis de l'ensemble castral sont classés au titre des monuments historiques depuis le 6 juin 1998 ».

L'église de Saint-Clair-sur-Epte est classée Monument Historique. Son périmètre de protection s'étend jusque sur le territoire de Château-sur-Epte.

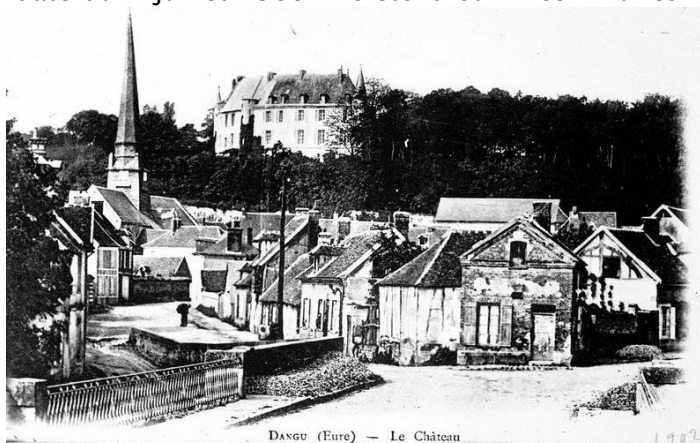


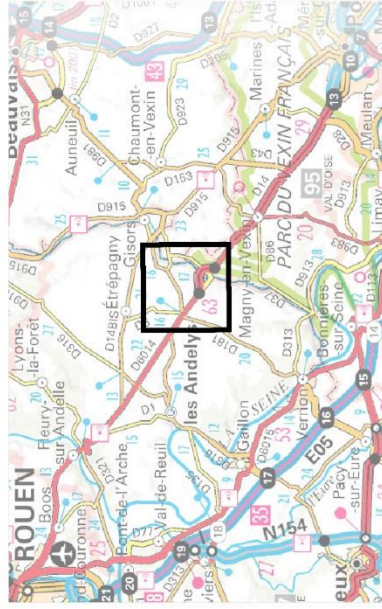
Les Monuments Historiques reflètent la diversité du patrimoine local

Sites classés et/ou inscrits

Sur le territoire des cinq communes, deux sites inscrits et un site classé permettent de protéger les sites remarquables pour la beauté du paysage naturel ou bâti :

- Le site de « la vallée de l'Epte » n° 27 194 000 est classé par décret du 20 janvier 1982 et par arrêté en conseil d'Etat en date du 4 juillet 1986. Il s'étend sur 7 communes dont Château-sur-Epte et Authevernes.
- Le site « des ruines du Château-sur-Epte » n° 27 000 019 est inscrit par arrêté en date du 5 février 1934. Il s'étend sur 2,4 hectares.
- Le site « du village de Dangu » n° 27 000 152 est inscrit par arrêté en date du 5 octobre 1982. Il s'étend sur 23,09 hectares.





Communes concernées

Limites communales

Monument Historique classé

Monument Historique inscrit

Site classé de la Vallée de l'Epte

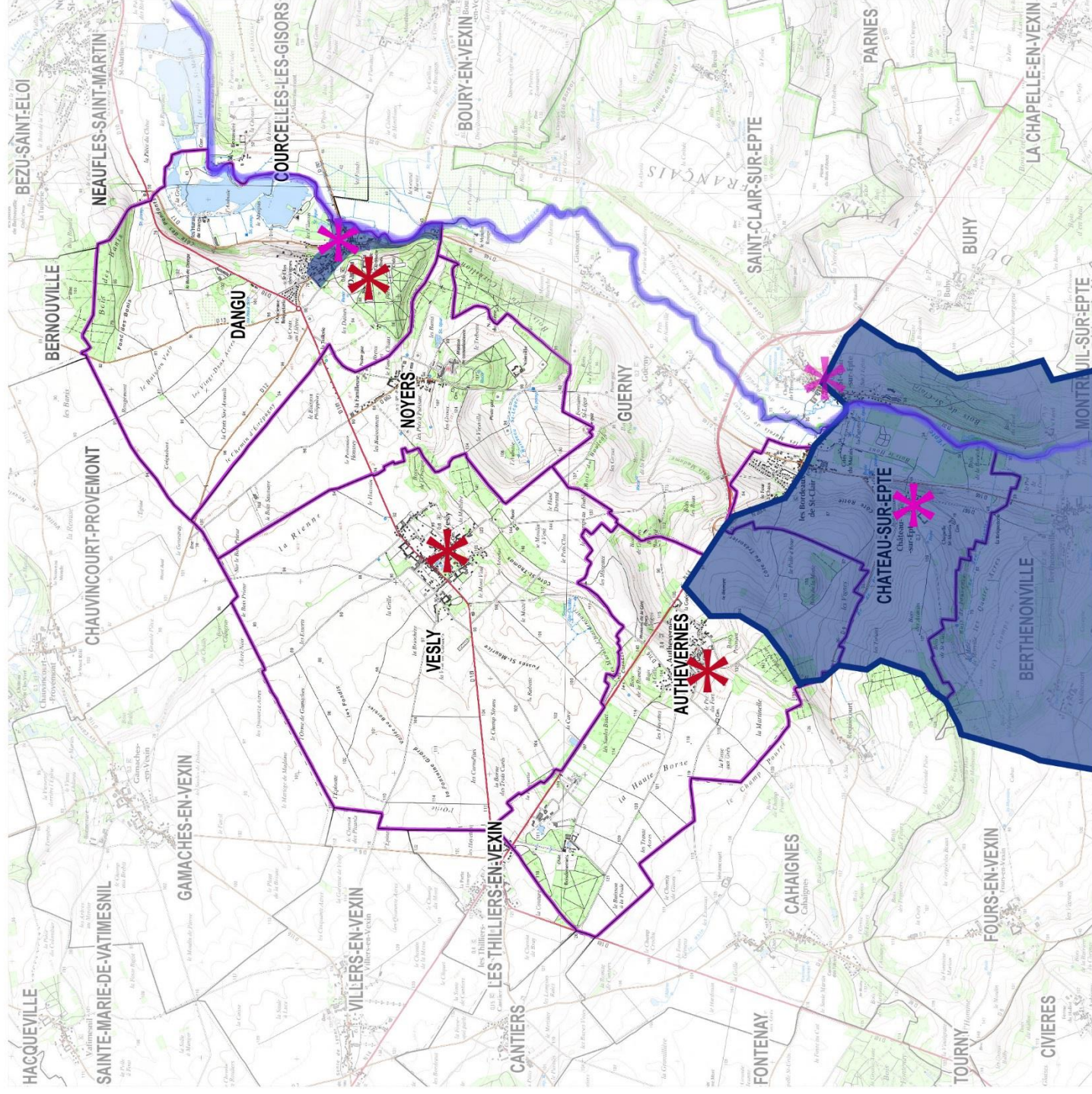
Site inscrit du village de Dangu



0 500 1 000 1 500 2 000 2 500
mètres

1:60 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)



Inventaire du patrimoine

De nombreux bâtiments et lieux ont été répertoriés par le Service Régional de l'Inventaire et du Patrimoine pour leur intérêt historique, architectural ou lié à l'histoire locale. Les éléments identifiés sont variés et comprennent des fermes, des maisons, des églises, des châteaux, des murs de clôture... Ils contribuent ainsi à la richesse du cadre de vie et appartiennent à la mémoire des lieux.

On constate que ces éléments identitaires appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés. Ces bâtiments sont dans des états de conservation différents mais méritent d'être identifiés pour être protégés. Dans le tableau suivant ne sont repris que les édifices ne faisant pas déjà l'objet de protection réglementaire.

Communes	Bâtiments répertoriés par le Service Régional de l'Inventaire et du Patrimoine
Authevernes	L'église paroissiale Notre-Dame Le presbytère cadastré section DZ n° 298 Le château du Bois de Nemetz
Château-sur-Epte	Une maison cadastrée section AB n° 71 Une ferme cadastrée section AB n° 60
Dangu	Une maison cadastrée section D n° 35
Noyers	L'église paroissiale Notre Dame Un château Une maison cadastrée C1 n° 17 Une ferme cadastrée B1 n° 87 et 88 Un manoir avec chapelle, colombier et grande cadastrés C2 n° 89
Vesly	Le prieuré Saint-Madeleine (avec sa grange et sa charretterie) cadastrée B2 n°77 La léproserie Saint-Thomas de Canterbury, cadastrée B3 n° 248 Un château cadastré B3 n° 320 Un château cadastré B3 n° 312 et 313 Un manoir cadastré B4 n° 432 et 545 Un manoir cadastré B2 n° 89 Le presbytère cadastré B4 n° 435 Une maison cadastrée B2 n° 197

Source : Porter à Connaissance de l'Etat



Le patrimoine rural comprend de beaux corps de ferme et inclut de beaux pigeonniers



Les belles propriétés sont nombreuses sur le territoire



Le patrimoine religieux est constitué des églises paroissiales et de calvaires



Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : point d'eau à Noyers, Mairies de Vesly et Authevernes



Les murs de clôture et les entrées de propriétés participent à la qualité du cadre de vie

Patrimoine et mémoire des lieux

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire des cinq communes est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Quelques édifices ou sites remarquables font l'objet de protection réglementaire. **Le petit patrimoine est également riche mais pas forcément protégé ni mis en valeur.** La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

Ce que dit le SCOT :

Protéger le patrimoine bâti en recensant les éléments ou édifices remarquables et les protéger

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

Des outils de protection réglementaire peuvent être mis en place dans le cadre du PLU. Il s'agit notamment de **l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il peut : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, fermes....) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

Synthèse des enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Château-sur-Epte

En synthèse de l'état initial de l'environnement, sont présentés les enjeux environnementaux identifiés :

Les enjeux liés au milieu physique :

- La **gestion des eaux pluviales** compte tenu de la position du bourg en pied de versant et dans la plaine alluviale, avec la présence **d'axes de ruissellement** référencés au PPRI de l'Epte aval.
- La **gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau** : assurer une urbanisation en adéquation avec les ressources disponibles et le réseau, préserver la qualité de l'eau (réduction des pollutions ponctuelles et maîtrise des rejets par temps de pluie).

Les enjeux liés aux risques et aux nuisances :

- Éviter l'urbanisation **des secteurs inondables classés au PPRI** en vigueur de la vallée de l'Epte, prendre en compte le risque de remontée de nappes.
- **Préserver les bosquets et les haies** encore présentes pour limiter les effets du ruissellement,
- Prendre en compte **le caractère argileux des sols**,
- Éviter d'urbaniser dans **les secteurs affectés par le bruit de la RD6014** afin de ne pas augmenter l'exposition des populations, limiter les pollutions atmosphériques. La RD 146E est également une voie classée en catégorie 3 dans l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. Cependant, la circulation est aujourd'hui déviée en dehors du village et le trafic actuel ne justifie plus ce type de prescriptions.

Les enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité :

- Préserver **les milieux et les espèces d'intérêt communautaire** présents sur le territoire (présence d'un site Natura 2000).
- Préserver **les boisements** ainsi que leur bon état écologique, **les prairies, les milieux aquatiques et humides** (notamment dans la vallée de l'Epte) ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent.
- Faire en sorte que **les espaces agricoles deviennent des supports de continuités écologiques**,
- Préserver et renforcer **les corridors écologiques à partir des micro-habitats** (en milieu urbain), mais également les continuités identifiées dans la vallée de l'Epte, à une échelle plus vaste que communale.

Les enjeux liés à l'agriculture :

- Ne pas remettre en question **la viabilité économique des exploitations agricoles** par une urbanisation non maîtrisée (lutte contre l'étalement urbain, le mitage...).
- Faire en sorte que **l'agriculture présente dans la vallée de l'Epte** n'amoindrisse pas **la qualité paysagère et biologique** du lieu.

Les enjeux liés au paysage et au patrimoine :

- Maintenir le **caractère naturel de la vallée de l'Epte (site classé)**.
- Préserver **la qualité historique et paysagère du site castral** et de ses abords : le hameau mais aussi les points de vue existants,
- Assurer l'intégration paysagère des constructions, **la gestion des franges en limite de l'espace agricole**,
- Assurer **la pérennité des marqueurs/emblèmes** du territoire.

TROISIEME PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Des bourgs en évolution

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Les modes d'occupation et l'urbanisation du territoire sont issus de **caractéristiques géographiques et humaines**. Sur le plateau, l'habitat et les fermes se concentrent dans de gros villages dont l'implantation est souvent liée à la présence de points d'eau (source) mais pas toujours. Sur ce territoire entièrement géré par l'agriculture, les fermes isolées sont rares. Dans la vallée de l'Epte, les implantations sont plus variées : implantation dans le creux d'un vallon pour Dangu, implantation à la croisée des chemins pour les Bordeaux-Saint-Clair et implantation sur le coteau, en contre-bas du château pour le secteur de Château-sur-Epte

Fermes, maisons et hangars agricoles forment des villages ruraux peu denses au cœur desquels se sont maintenus de grands jardins et autres espaces libres. La densité augmente lorsque le bâti devient plus resserré comme pour Dangu et les Bordeaux-Saint-Clair.

Dangu



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la photo aérienne

Historiquement, le village de Dangu est un point de passage important entre le Vexin Normand et le Vexin Français puisqu'il est situé sur le franchissement de l'Epte entre Gisors et Vernon. Les constructions sont relativement regroupées au fond de la vallée. La carte de l'Etat-Major (1820-1866) indique la présence de nombreux interstices entre les maisons. Le village s'est ainsi progressivement densifié par comblement des emprises non bâties. Situé en fond de vallée, l'urbanisation s'est étirée dans la pente. Elle s'étend aujourd'hui sur le plateau avec la création de lotissements à l'abri des risques d'inondation. La carte de l'Etat-Major indique également la présence de l'ancien château de Dangu caractérisé par sa forme arrondie. Il surplombait le village jusqu'à sa destruction pour faire place au château de Montretout. Situé dans le parc de Saint-Cloud à côté de Paris, il fut transféré dans le domaine de Dangu à la fin du XIX^e siècle.

Noyers



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la photo aérienne

Au XIX^e siècle, Noyers est un petit village rural s'étirant le long d'une voie. Les constructions implantées en limite de voie s'accompagnent d'emprises cultivées (potagers, vergers) situées à l'arrière du front bâti. Ces espaces forment un écrin végétal tout autour du village. Les boisements présents autour du village correspondent à de grands domaines privés. Il est à noter la présence d'alignements d'arbres le long des routes et des chemins alors qu'aujourd'hui, les horizons sont très largement ouverts. Au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, l'urbanisation s'est faite de manière linéaire le long de la rue Marineau. Quelques petits lotissements en accroche de l'urbanisation existante sont également apparus durant cette période. Il est à noter la présence d'une ferme isolée au lieu-dit de Nainville.

Vesly



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la photo aérienne

La structure urbaine du village de Vesly est typique du plateau du Vexin Normand. Situé à la croisée des chemins, l'habitat s'est implanté de manière linéaire le long des voies. Les fronts bâtis ont progressivement enclavé de grands espaces libres (jardins, vergers...) au cœur du tissu urbain. Cette structure urbaine présente une certaine richesse puisqu'elle imbrique le végétal au sein de l'habitat. Toutefois, ces emprises sont difficilement mobilisables pour des projets d'urbanisation lorsque les usages originels viennent à être abandonnés et que leurs propriétaires souhaitent s'en séparer. Les développements pavillonnaires récents ont complété le schéma d'origine en induisant parfois la création de voies en impasse.

Authevernes



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la photo aérienne

Le village d'Authevernes surplombe un petit vallon. La structure urbaine est organisée autour de l'église et de la ferme du fort. Le réseau viaire est constitué de chemins agricoles le long desquels s'implante le bâti. La trame est toutefois plus resserrée que dans le village de Vesly : les emprises non bâties enclavées sont donc peu nombreuses. L'urbanisation nouvelle a étoffé le village et s'est étendue sur le plateau, principalement au Nord-Ouest et à l'Est.

Château-sur-Epte



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la photo aérienne

Château-sur-Epte est constitué de deux principales entités habitées : le secteur de Château-sur-Epte qui s'organise autour du site castral dans la pente du coteau et le secteur des Bordeaux-Saint-Clair. Cette dernière prend place au niveau d'un carrefour stratégique entre la route de Rouen (ex nationale 14) et la RD146 qui longe la rivière de l'Epte depuis Dangu jusqu'à Bray-et-Lû. Bien que très éparse, l'urbanisation s'étend jusqu'au bourg voisin de Saint-Clair-sur-Epte. L'histoire récente des Bordeaux-Saint-Clair est complexe. La présence de l'Epte et l'arrivée du train favorisa l'implantation d'une papeterie qui prit place dans les marais. L'industrialisation du secteur entraîna l'arrivée de nouveaux habitants qui prirent place dans

des corons spécialement conçus pour eux. Dans les années 70, la commune connaît la fermeture de la voie ferrée puis de la papeterie en 1977. Utilisée comme espace de stockage, elle subit un important incendie : aujourd'hui, cette friche subsiste encore entre Les Bordeaux-Saint-Clair et Saint-Clair-sur-Epte : quelques rares vestiges en mauvais état évoquent la mémoire du lieu qui joua un rôle important dans l'histoire locale. La commune connaît un rebond de dynamisme dans les années 80 avec la création de plusieurs lotissements sur le secteur des Bordeaux-Saint-Clair. Récemment, la déviation de la RD 6014 a permis au village de retrouver son calme alors que la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte offre l'occasion à la commune de faire découvrir ses richesses aux visiteurs. Plus récemment, un écart d'urbanisation entre le bourg et Château-sur-Epte au lieu-dit « des Planchettes » est apparu et comprend aujourd'hui une dizaine d'habitations.

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale (ferme, maison rurale ou maisons de bourg) et des secteurs d'extension plus récents de type pavillonnaire.

Les bourgs de Vesly, Dangu et le secteur de Bordeaux-Saint-Clair (Château-sur-Epte)

Les centres-bourgs anciens de Vesly, Dangu et des Bordeaux-Saint-Clair présentent des caractéristiques communes qui sont les suivantes :

- Une ambiance à dominante minérale avec une perception forte du bâti,
- Des espaces publics structurés par des fronts bâtis continus et les limites de propriété (murs, portails),
- Un bâti constitué de maisons de bourg accolées les unes aux autres. Le tissu comprend également des maisons rurales de type longère.
- Une implantation du bâti en limite de la voie publique dans le respect des courbures des voies.
- Des façades ouvertes sur l'espace public.
- Des jardins d'un seul tenant situés à l'arrière des parcelles et donc non perceptibles depuis l'extérieur. Dans les configurations les plus denses, les habitations peuvent ne disposer que d'une cour.
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles ou RDC+1 étage+combles.



Une ambiance dominée par le bâti en raison de l'accolement des maisons et une implantation en limite de voie

Les villages d'Authevernes, Noyers et le hameau de Château-sur-Epte (secteur à proximité du site castral)

Ces villages se différencient des bourgs par une présence végétale plus importante et une discontinuité du bâti. Ces ambiances peuvent se retrouver dans certaines rues de Vesly caractérisées par des bas-côtés enherbés et des corps de ferme.

- Une ambiance à dominante minérale mais un végétal bien présent : les bas-côtés fleuris ou enherbés, les feuillages des arbres apportent une touche de verdure au tissu ancien.
- Des espaces publics structurés par le bâti et les murs de séparation mais une place importante est laissée au végétal avec des bas-côtés enherbés et fleuris ainsi que quelques arbres.
- Un bâti à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) ainsi que quelques édifices publics (église, mairie, école) et pavillons plus récents.
- Une implantation du bâti parfois en retrait mais principalement en limite de voie dans le respect des courbures des voies.
- Une variété d'orientation du bâti : parallèle ou perpendiculaire aux voies.
- Une homogénéité des matériaux avec une utilisation prépondérante de la pierre calcaire.
- Des façades peu ouvertes sur l'espace public (absence ou petites ouvertures) en particulier pour les corps de ferme organisés autour d'une cour centrale privée. Ces façades aveugles procurent une image assez austère au village.
- De grands jardins d'un seul tenant, pas toujours perceptibles depuis l'extérieur.
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles,



Des propriétés peu ouvertes sur l'extérieur mais atténuée par les ambiances à consonance végétale

La configuration des parcelles, la diversité des implantations et de l'architecture ainsi que la variété des essences végétales plantées induisent des ambiances multiples au sein des tissus anciens. La présence des édifices emblématiques des communes et du petit patrimoine viennent enrichir les perceptions.

L'urbanisation récente : les extensions pavillonnaires

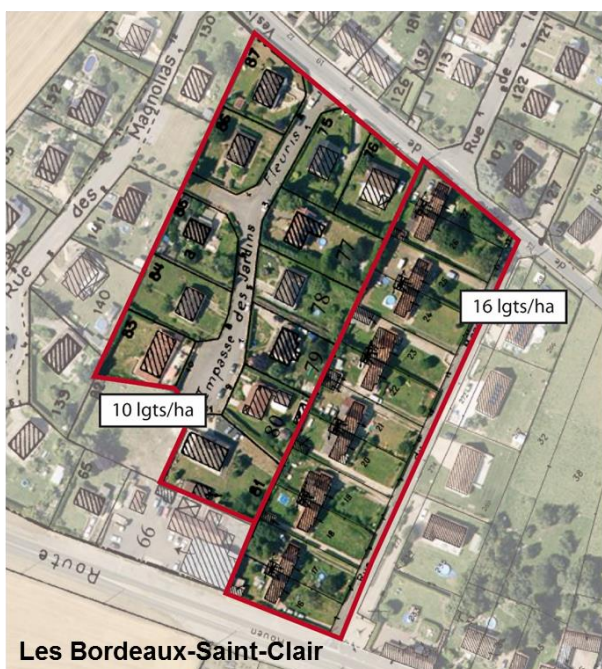
Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements mais les constructions isolées sont également nombreuses. Ces opérations d'urbanisme ont généralement été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche d'intégration au paysage bâti existant. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur, éloignement du voisinage). Elles présentent des caractéristiques relativement similaires d'un village à l'autre :

- Une ambiance à dominante végétale mais sans réelle qualité paysagère,
- Un tissu aéré avec des espaces publics peu structurés par le bâti,
- Un schéma répétitif dans l'implantation du bâti sans prise en compte des caractéristiques de la parcelle : bâti systématiquement en retrait (supérieure à 12m en moyenne) et en milieu de parcelle,
- Une présence de doubles-rideaux avec desserte individuelle peu optimisée,
- Un bâti exclusivement pavillonnaire mais une hétérogénéité des formes et aspects bien qu'on retrouve une certaine homogénéité dans les matériaux (enduits clairs).
- De grands jardins permettant une certaine intimité lorsque les haies arbustives sont suffisamment hautes,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles.



La plus grande homogénéité dans les implantations et l'architecture des constructions induisent un paysage plus uniformisé et standardisé que dans les tissus anciens.

Quelle densité présente sur le territoire ?



La structure des villages anciens présentent des fronts bâtis importants. Cette organisation présente une certaine densité mais qui varie selon les spécificités de chaque village. Ainsi, la densité du sein d tissu ancien de Dangu atteint 25 logements/hectares. Sur la commune de Vesly, l'urbanisation est moins regroupée et laissent de larges emprises jardinées à l'arrière des constructions. La densité présente est d'environ 13 logements/hectares.

Les constructions plus récentes laissent une large place au végétal avec une implantation du bâti au centre de la parcelle. Ce mode d'implantation peut être très consommateur de foncier notamment lorsque les projets ne se font pas dans le cadre d'une opération groupée. Dans ce cas, la densité n'atteint que rarement 5 logements/hectares. Par contre, les lotissements permettent une optimisation plus importante du foncier avec une densité fréquente de 10 logements/hectare. Quant aux corons des Bordeaux-sur-Epte (Château-sur-Epte), leur densité est semblable, voire même supérieure à celle constaté dans les centres anciens (à savoir une densité entre 15 et 40 logements pour les plus denses).

Le contexte législatif (loi Grenelle) incite les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour **éviter l'étalement urbain**, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. Les communes dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.

Quelle évolution de l'habitat et de l'architecture ?

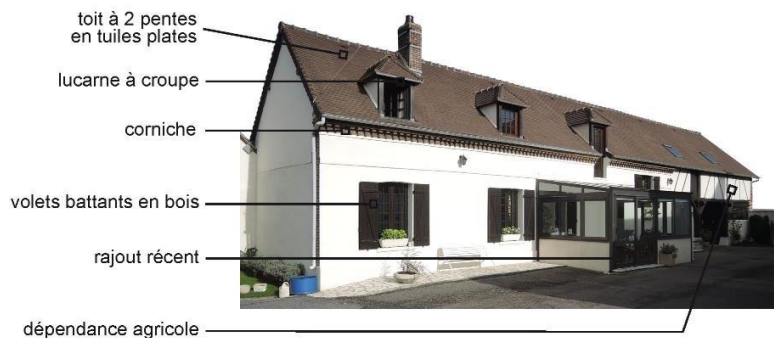
La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles, artisanales et industrielles ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. On peut ainsi distinguer les formes d'habitat suivantes :

- **Des maisons rurales de type longère** : Issue des savoir-faire locaux, la maison rurale ou ferme se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Elles sont plus longues que larges, ce qui leur procure une volumétrie de longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages anciens.
- **Les anciens corps de ferme agricole à cour fermée** : les fermes des grands propriétaires terriens sont, pour la plupart, intégrées aux villages. Elles se distinguent des fermettes par des dimensions imposantes. Les différents bâtiments (habitations, granges, écuries, ateliers...) sont implantés en carré autour d'une cour. Cette organisation ferme toute perception depuis l'extérieur et confère une certaine austérité au bâti. Dans le Vexin, ces grands corps de ferme présentent rarement une unité visuelle en raison de la diversité des matériaux et de l'architecture entre les différents bâtiments.
- **La maison de bourg** : apparaissant dans les gros villages, la maison de bourg présente des volumes différents de la maison rurale : plus haute (RDC+1 étage+combles) mais plus étroite. La mitoyenneté et l'alignement sur rue renforcent la densité ressentie depuis la rue. A l'origine, certaines de ces maisons abritaient l'habitation à l'étage et les activités d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée. Cette configuration est de plus en plus rare.
- **La maison bourgeoise** : plus rare, la maison bourgeoise ou maison de maître s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social.
- **La villa** : au XIXe siècle, la villa se développe principalement dans les quartiers aisés de ville et dans les cités de villégiature. Les communes de Château-sur-Epte et de Dangu en comptent quelques beaux exemples. Les villas se libèrent des caractéristiques locales et multiplient les effets avec une diversité de toitures, de façades et de matériaux. La symétrie des façades n'est pas systématique et les compositions explorent des styles éclectiques. L'habitation est mise en scène par un grand parc et est au centre d'une composition incluant le mur de clôture et le portail d'entrée. Ainsi, la villa répond à la fois à la volonté de ses habitants d'afficher leur statut de manière ostentatoire et à leur besoin d'entretenir un nouveau rapport à la nature.
- **Le bâti de l'ère industrielle** : il est particulièrement bien représenté sur la commune de Château-Sur-Epte, les édifices de l'ère industrielle se composent du patrimoine bâti accompagnant le chemin de fer et de l'habitat ouvrier de type corons. Ces constructions mélangent les caractéristiques locales avec les codes architecturaux issus des exigences industriels ou de représentation des compagnies nationales (exemple des gares de village).
- **Les premiers pavillons (des années 50 à 70)** sont marquées par une évolution sensible des modes de vie. Situé en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un niveau dédié au garage et pièces annexes : buanderie, chaufferie, cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage principal s'inspire du mode de vie à l'américaine : lumière, confort, arts ménager en influencent la conception.
- **Les pavillons récents** continuent de répondre au confort moderne tout en adoptant un aspect extérieur évoquant l'architecture locale. Le caractère standardisé des constructions s'explique par l'usage de modèles choisis sur catalogue et l'emploi de matériaux industriels (ciment, PVC, tuile mécanique...).

Ces formes d'habitat sont des figures permettant de dégager les principales caractéristiques du bâti local et d'en comprendre son évolution. Cependant, elle n'exclue pas des variations typologiques.

La maison rurale / ferme

Noyers



Matériaux et couleurs



Dangu



Vesly



Château-sur-E.



Dangu



Vesly

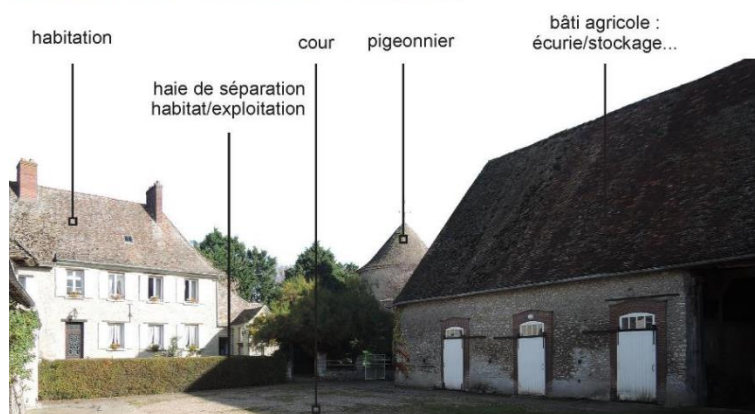


Authevennes

Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus longue que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres non taillées, enduit
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	mitoyens ou aveugles
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	limite de rue, parallèle ou perpendiculaire
	clôture	mur et portail

La ferme à cour fermée

Vesly



Matériaux et couleurs



Noyers



Vesly



Vesly



Authevennes



Château sur E.

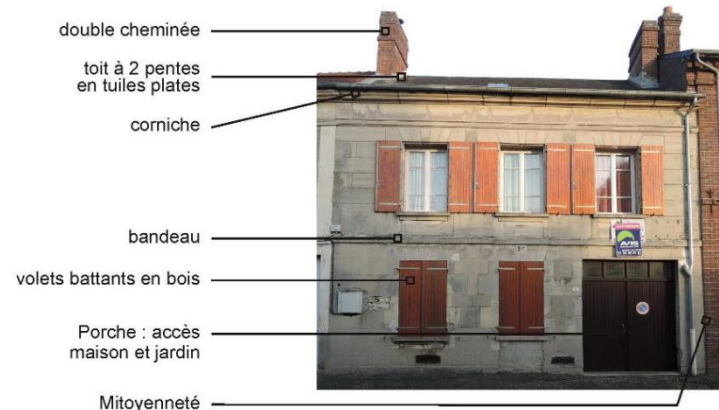


Vesly

Gabarit	corps	R+1/R+1+ C
	proportions	plus long que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres, briques, enduit
	ouvertures	peu nombreuses sur rue
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
Toiture	modénature	possible
	matériaux	tuiles plates/ardoise
	ouvertures	Varié
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	limite de rue mais organisation autour de la cour intérieure
	clôture	mur en pierre

La maison de bourg

Château-sur-Epte



Vesly



Vesly



Dangu



Dangu



Vesly



Château-sur-Epte

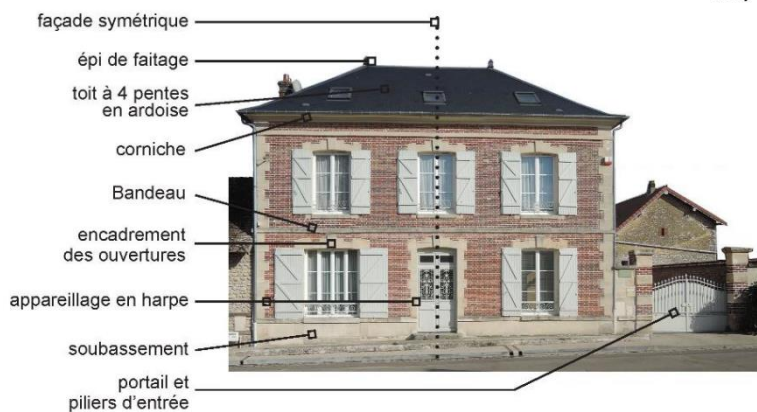
Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres, briques, enduit
	ouvertures	2 ou 3 par niveau
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	limite de rue
	clôture	X

La maison bourgeoise

Vesly



Château-sur-E.



Dangu



Château-sur-E.



Vesly

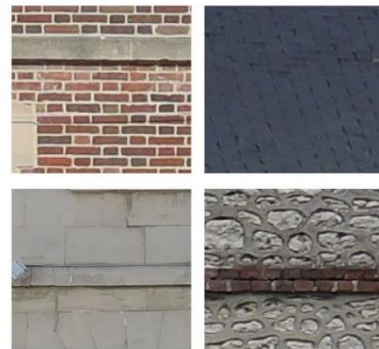


Vesly



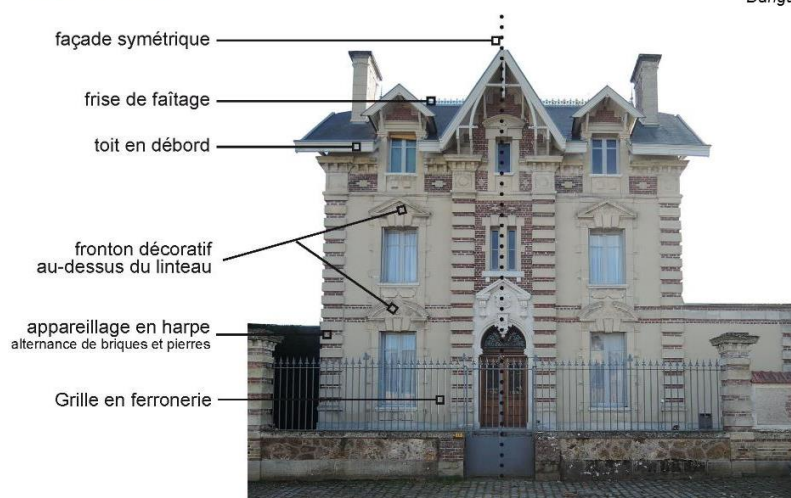
Dangu

Matériaux et couleurs



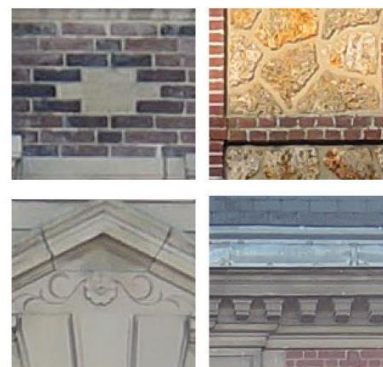
Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus large que haute
	soubassement	oui
Façade	matériaux	ierre de taille, brique, enduit
	ouvertures	série de 3 ou 5 par niveau
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
Toiture	modénature	oui
	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	fenêtres de toit, fronton
Rapport à la rue	versants	4 côtés
	implantation	limite de rue ou retrait
	clôture	mur et portail

La villa



Dangu

Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	pièce de taille, meulière, brique
	ouvertures	série de 3 par niveau
	décroché	oui (pignon, tourelle)
	pignons	avec ouvertures
	modénature	oui
Toiture	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	lucarnes
	versants	variés, parfois mansardés
Rapport à la rue	implantation	retrait de la rue
	clôture	grille en ferronnerie



Dangu



Château sur Epte



Château sur Epte

Le bâti de l'ère industrielle



Château-sur-Epte

Matériaux et couleurs



Les corons des Bordeaux de Saint-Clair



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	brique, enduit
	ouvertures	série de 3 par niveau
	décroché	non
	pignons	chaînage en brique
	modénature	discrète
Toiture	matériaux	ardoises ou tuile platre
	ouvertures	X
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	varié

La pavillon ancien (années 50 à 70)

Noyers



Matériaux et couleurs



Noyers



Vesly



Dangu



Noyers



Authèves



Dangu



Gabarit	corps	RDC + combles/R+1+C
	proportions	variable
Façade	soubassement	non
	matériaux	enduit
	ouvertures	nombreuses et variées
	décroché	non
Toiture	pignons	majoritairement aveugle
	modénature	X
	matériaux	tuile mécanique
Rapport à la rue	ouvertures	Absente ou petites lucarnes
	versants	2 ou 4 côtés
	implantation	retrait
	clôture	muret ou haie arbustive

La pavillon récent

Vesly



Matériaux et couleurs



Château-sur-E.



Authèves



Vesly



Vesly



Noyers



Dangu



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus haute que large
Façade	soubassement	non
	matériaux	enduit
	ouvertures	série de 3 par niveau
	décroché	ponctuel
Toiture	pignons	aveugle ou ouvert
	modénature	X
	matériaux	tuile plate
Rapport à la rue	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés
	implantation	retrait
	clôture	muret ou haie arbustive

L'architecture vernaculaire

L'analyse des formes d'habitat renseigne sur l'évolution de l'architecture. Les **constructions anciennes normandes** sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. Dans ce secteur du Vexin Normand, on retrouve un usage prédominant de la pierre calcaire mais la brique et les enduits à chaux sont également utilisés sur les façades. Par contre, les maisons à colombages s'avèrent rares. Les matériaux utilisés par la toiture sont variés : ardoise naturelle ou tuile plate. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une **volumétrie** simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges,
- Des **ouvertures** régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques, des ouvertures principalement orientées vers l'intérieur de la parcelle pour le bâti rural,
- Des **toitures** à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile, et habillées de lucarnes ou de fenêtres de toits alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes). On retrouve l'usage d'ardoises sur les toitures des édifices publics (école, mairie, clocher de l'église).
- Les **murets de clôtures** sont présents dans le paysage urbain. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue. Parfois, des bandes plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.

Les pavillons récents

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en terme d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de «maisons modèles» identiques,
- Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il existe des maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien mais les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
- Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. Quelques éléments en bois (linteaux de fenêtre, volets battants) sont présents sur certaines habitations. L'utilisation de la pierre a disparu. Certaines constructions adoptent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des toitures sont très variables, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture.
- Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).

Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un **style très homogène** imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

La consommation foncière entre 2005 et 2015

La commune n'a connu qu'un développement modéré ces dernières années. Peu nombreuses, de nouvelles habitations ont néanmoins permis d'augmenter le parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles. Les cartographies suivantes font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années.

Dans le bourg et sur Château-sur-Epte, l'ensemble nouvelles constructions à usage d'habitation ont pris place au sein du tissu existant par comblement d'interstices libres. Aucune emprise classée en SAU (Surface Agricole Utile) n'a été consommée. La consommation foncière pour l'habitat est de **0,7 ha pour 6 logements**, soit une densité de **8,6 logements/ha**.

Il faut également inclure le projet de la maison médicale. Elle a pris place sur une emprise de 1300 m² sans occupation à côté de l'ancienne gare au cœur du bourg.



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)



Les espaces urbanisés sur Château-sur-Epte (source : données communales)

Le potentiel de renouvellement urbain et de densification

Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considérés comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Quelques potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses. Il s'agit d'interstices qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Néanmoins, la réalité du terrain et les contraintes existantes minimisent certaines possibilités de constructibilité. En effet, certaines emprises sont concernées par des contraintes fortes (inondabilité fréquemment observée, difficulté d'assainissement...). Sur le secteur des Planchettes, une parcelle est également restée vide d'urbanisation.

Une autre possibilité de bâtir au sein du bâti existant, les divisions parcellaires

Le tissu urbain du bourg comprend quelques grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les habitations se sont parfois réalisées sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 1500 m². Le diagnostic foncier a permis de répertorier quelques terrains (dont le parc d'une belle propriété privée) qui pourraient facilement faire l'objet d'un tel processus. Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire.

En particulier, il a été recensé une emprise libre de 4800 m² idéalement localisée au cœur du bourg. Néanmoins, il existe une certaine contrainte qui limite le potentiel de densification de cette emprise. En raison de son importance, cette parcelle nécessite une attention particulière dans le PLU afin de maîtriser son évolution.

Possibilités liées au changement de destination de certains bâtiments

Le potentiel en termes de changements de destination est limité sur la commune.

Le potentiel de mutabilité et de renouvellement urbain

Dans le cadre d'une démarche de densification des espaces bâtis existants, certaines emprises partiellement occupées ou inoccupées peuvent être également mobilisées. Le diagnostic foncier de la commune a permis de repérer deux emprises qui pourraient être mobilisées pour accueillir de nouvelles urbanisations. Il s'agit :

1. Du terrain de football qui est actuellement sous-utilisé du fait de l'absence d'équipes de football sur la commune,
2. D'un entrepôt de stockage situé à l'entrée de ville sur la route de Rouen et dont une partie est proposée en location. Ce site pourrait faire l'objet d'une démarche de renouvellement urbain vers un programme de logements.



Un autre potentiel de renouvellement urbain a également été identifié dans le cadre du diagnostic foncier. Il s'agit des emprises de l'ancienne papeterie située entre les Bordeaux-Saint-Clair et Saint-Clair-sur-Epte. Cependant, les discussions avec l'ensemble des acteurs concernées ont conclu que les contraintes du site et les enjeux de protection étaient trop importantes pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du site. En particulier, les contraintes suivantes ont été mises en avant :

- La localisation au sein du site classé de la vallée de l'Epte où le principe de base est l'inconstructibilité,
- le risque inondation (zone bleue PPRI),
- l'éloignement par rapport au village,
- les sensibilités écologiques de la vallée de l'Epte (proximité avec des zones Natura 2000 et des zones humides, localisation au sein de la continuité écologique de la vallée de l'Epte...).

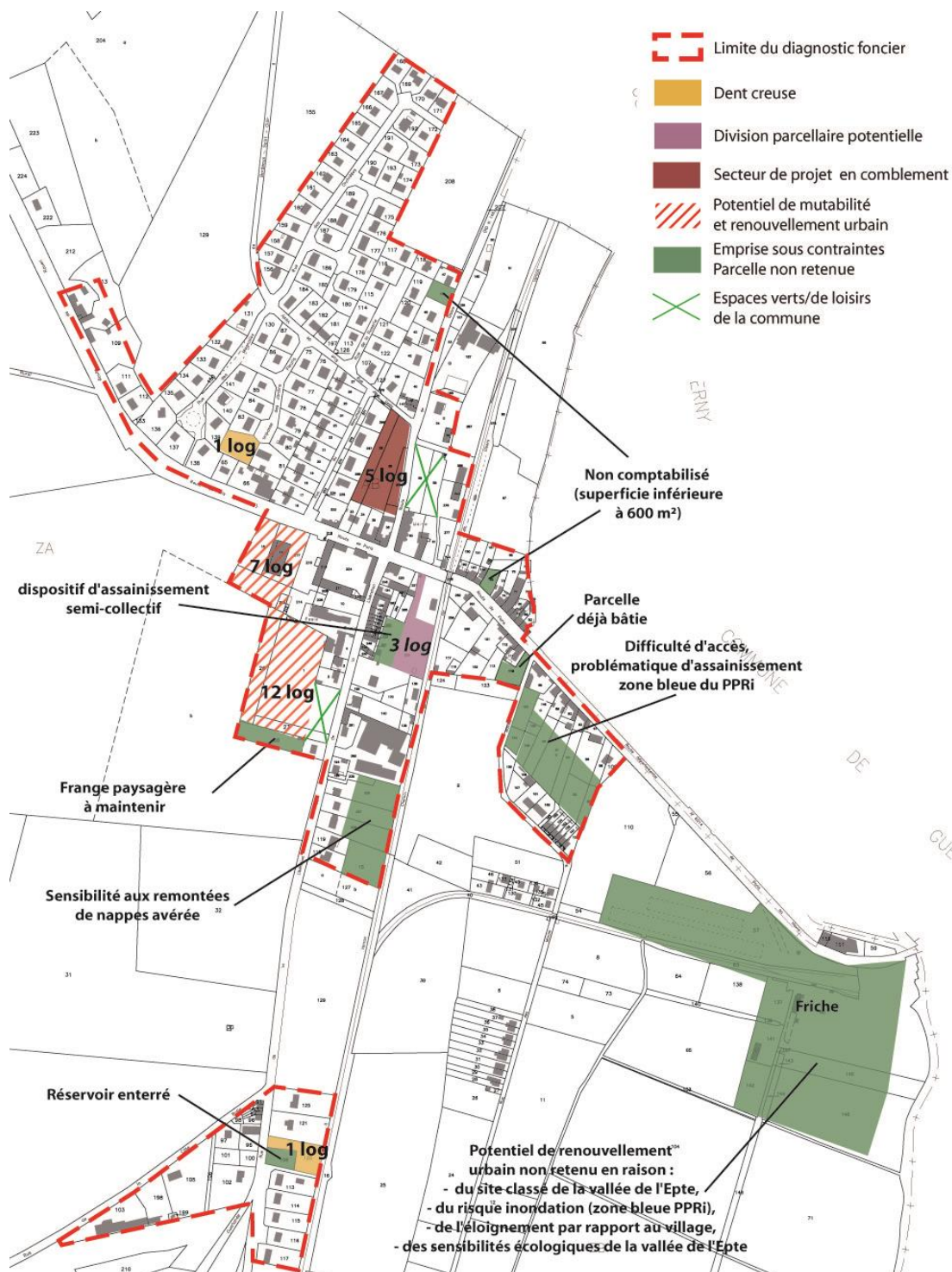


Le site de la Papeterie, un espace en friche mais ne pouvant être mobilisé pour une nouvelle urbanisation.

Synthèse

Type	Nombre
Nombre potentiel de logements dans les dents creuses	2
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	3
Nombre potentiel de logements sur des sites à projet	5
Nombre potentiel de logements sur des emprises mutables	19
Total	29

La carte ci-après indique les potentialités foncières répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune.



Nota sur la méthodologie retenue :

- Il a été recensé comme potentiel d'urbanisation sur la commune que les parcelles supérieures à 600 m². En effet, en raison du caractère rural de Château-sur-Epte, le souhait des acquéreurs de bénéficier de jardins confortables et l'obligation d'avoir un assainissement individuel, la demande pour de tels terrains est faible sur la commune. Néanmoins, la constructibilité de ces parcelles n'est pas bloquée dans le PLU.
- Dans les espaces retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha. Cette densité correspond aux prescriptions du SCOT.
- A ce stade, il n'a pas été appliqué de coefficient de rétention foncière.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

Urbanisme et architecture

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

Ce que dit le SCOT

Maintenir une identité architecturale

Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels; respect des couleurs locales

Harmoniser les prescriptions par entités paysagères

Veiller à la qualité des nouvelles constructions

Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation)

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).

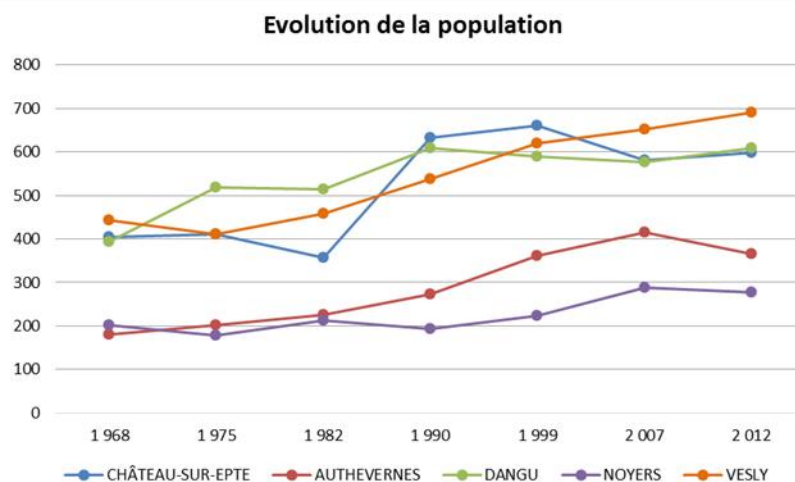
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2012. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière

Depuis 1968, les cinq communes d'étude bénéficient chacune de la croissance démographique constatée à l'échelle communautaire. En effet, la population de la CC Gisors-Epte-Levrière s'est accrue en moyenne de 1,4%/an, passant de 11 717 habitants en 1968 à 19 112 habitants en 2012. Le taux de croissance de la CC Epte-Vexin-Seine est plus important avec une progression moyenne de 2%/an. Ainsi, ce secteur de département se distingue par une croissance supérieure à celle constatée à l'échelle de l'Eure qui n'est que de 1,2%/an.



	1 968	1 975	1 982	1 990	1 999	2 007	2 012
CHÂTEAU-SUR-EPTE	404	410	357	632	661	580	599
AUTHEVERNES	180	202	225	273	361	415	366
DANGU	394	519	515	610	589	576	608
NOYERS	201	178	212	193	223	289	278
VESLY	444	411	459	538	620	652	690

Cette croissance ne s'est pas effectuée de manière régulière et semblable selon les communes :

- Authevernes est marqué par une croissance de la population depuis 1968 (180 habitants) qui s'accélère à partir de 1982. Après avoir atteint 415 habitants en 2007, la population connaît une légère baisse sur la période 2007-2012.
- **Château-sur-Epte** se caractérise par une dynamique contrastée : la population baisse jusqu'au début des années 80 (357 habitants) puis connaît un regain de vitalité avec une forte croissance en l'espace de 8 ans (632 habitants en 1990). Depuis, la population tend à se stabiliser autour de 600 habitants avec toutefois, une baisse notable au début des années 2000.
- Sur Dangu, la croissance démographique se concentre sur la période entre 1968 (394 hab.) et 1990 (610 hab.). Depuis, la commune connaît une stabilité autour de 600 habitants avec quelques légères fluctuations.
- Sur Noyers, la population reste stable jusqu'en 1990 (autour de 200 habitants). Entre 1990 et 2007, la progression est forte. Depuis, la population tend à légèrement diminuer. Noyers compte 278 habitants au recensement de 2012.
- Vesly connaît une augmentation progressive depuis 1975 (411 hab.). En 2012, la population s'approchait de la barre des 700 habitants (690 hab.).

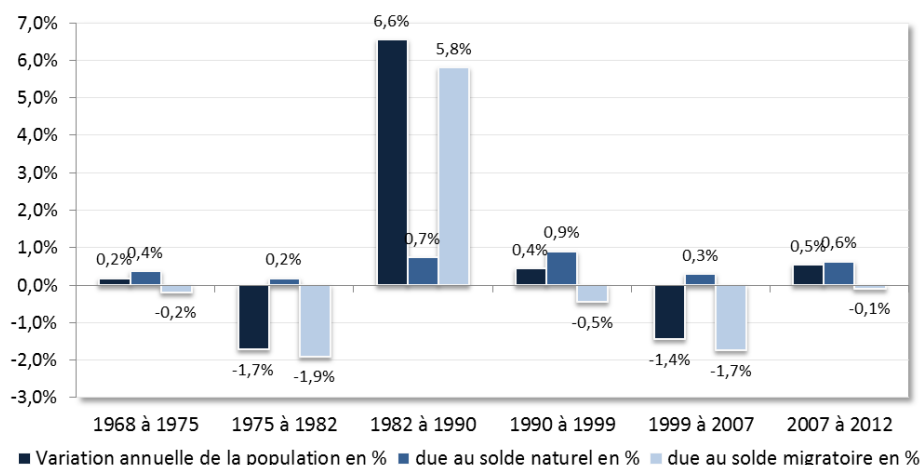
La croissance qu'ont connue les communes s'est accompagnée d'une modification du paysage urbain des villages. Les évolutions contrastées s'expliquent par des dynamiques de développement spécifiques à chaque commune. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

De nouvelles arrivées sur la commune mais concentrées dans le temps

La forte croissance qu'a connue la commune dans les années 80 s'explique par l'arrivée massive de nouveaux (solde migratoire de 5,8%/an). En dehors de cette période, le solde migratoire indique que le nombre de départ est supérieur au nombre d'arrivée sur la commune. Dans le même temps, le solde naturel est resté positif avec des variations allant de 0,2%/an à 0,9%/an. Il fut suffisant pour compenser les mauvais chiffres du solde migratoire entre 1990 à 1999 mais insuffisant entre 1999 et 2007 où les départs sont nombreux. Entre 2007 et 2012, le solde migratoire tend à s'approcher de 0 et la population s'accroît de nouveau grâce au solde naturel.

Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

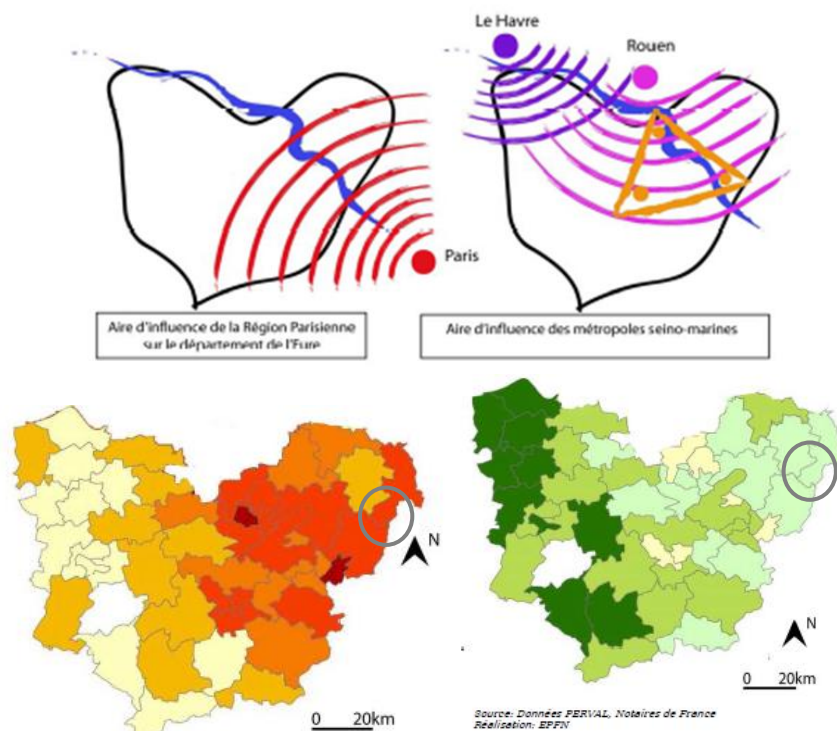
Part du solde naturel et migratoire dans l'évolution de la population



Le dynamisme de la commune s'explique entre autre par l'influence de la région francilienne et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux pôles d'emplois ont, en effet, entraîné le développement démographique de nombreux territoires ruraux. On assiste depuis une trentaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La **corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques**. D'autant plus que ce sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la légère hausse de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population.

L'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire peut toutefois être compromise par l'absence de nouvelles offres de logements (en particulier, de terrains à bâtir). Dans ce cas, les communes périurbaines qui se sont fortement développées sur une période courte ont tendance à connaître une baisse du nombre d'habitants lorsque les enfants des ménages installés viennent à quitter le foyer familial. Château-sur-Epte a ainsi été concerné par ce processus au début des années 2000.

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Cela implique un renouvellement des générations.



Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)

Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : le secteur propose des surfaces de terrains plutôt de petit taille et à des prix plus élevés que la moyenne départementale (Source : étude départementale sur le logement)

Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population. L'évolution sociétale et économique (coût du carburant, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile.

Une population en voie de vieillissement

A l'échelle des cinq communes d'études, la répartition par classes d'âge est assez fidèle de celle constatée aux échelons supra-communaux. Quelques spécificités communales sont toutefois à souligner :

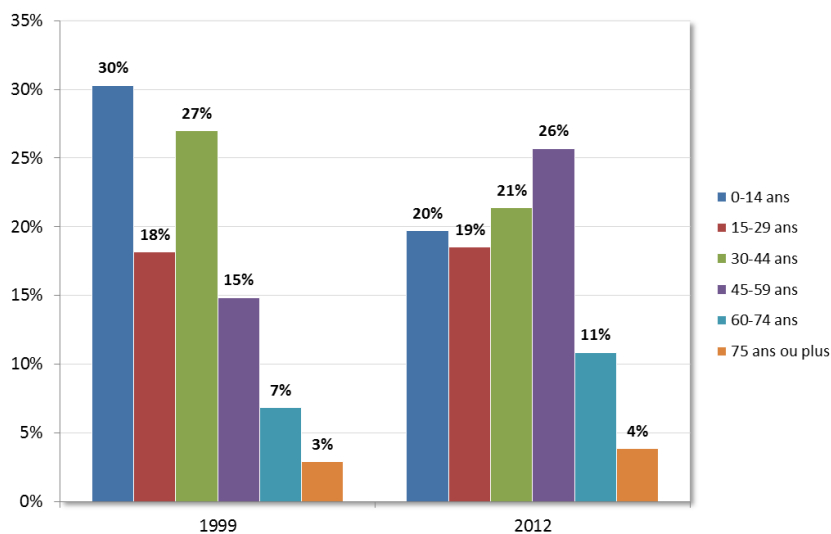
- **Château-sur-Epte** se distingue par une classe d'âge des 45-59 ans importante (26% de la population contre 23% au sein de la CC Epte-Vexin-Seine et 21% au niveau du département). La répartition des classes d'âge renvoie à l'évolution de la démographie récente. Le faible apport de population ces deux dernières décennies ne permet pas le renouvellement des ménages. Les jeunes ménages majoritaires à s'installer sur la commune dans les années 80 sont aujourd'hui dans la classe d'âge des 45-59 ans et leurs enfants ont quitté le foyer familial (forte baisse des 0-14 ans entre 1999 (30%) et 2012 (20%)).
- Sur Authevernes, la population de la commune est globalement jeune. Les jeunes actifs (30 à 44 ans) sont bien représentés (25% contre 21% à l'échelle intercommunale). Il en découle une classe d'âge des moins de 15 ans relativement importante (3 points de plus que pour la CC Gisors-Epte-Levrière). En comparaison le recensement de 1999, il est constaté un glissement des classes d'âge : baisse des jeunes actifs (-2 points) et

surtout des moins de 15 ans (-5 points) alors que la classe d'âge des 45-59 ans est en forte augmentation (+ 7 points). Les classes les plus âgées restent stables.

- La commune de Vesly se caractérise par une forte représentativité des enfants (24% de la population à moins de 15 ans). Avec 6 % des habitants, les personnes très âgées (+ de 75 ans) sont relativement nombreuses. Par contre, la classe d'âge des 60-74 ans est moins importante (10 % contre 15 % à l'échelle intercommunautaire). Le glissement des classes d'âge entre 1999 et 2012 est également bien perceptible : - 6 points pour les 30-44 ans et + 6 points pour les 45-59 ans.
- Sur Dangu, le profil des classes d'âges en 2012 est quasiment identique à celui de la CC Gisors-Epte-Levrière. Entre 1999 et 2012, les évolutions sont relativement modérées : baisse des 15-29 ans (- 3 points) et augmentation des 45-59 ans (+ 3 points). Les classes d'âges les plus âgées (60-74ans et 75 et +) augmentent chacune d'un point.
- Sur Noyers, la forte proportion de personnes âgées s'explique par la prise en compte de l'Hostrea dans le recensement de l'INSEE. Ces chiffres ne reflètent pas la réalité de la commune. La comparaison entre 1999 et 2012 indique une baisse de la représentativité de l'ensemble des classes les plus jeunes (jusqu'à 45 ans) en corrélation avec une progression des personnes de plus de 45 ans.

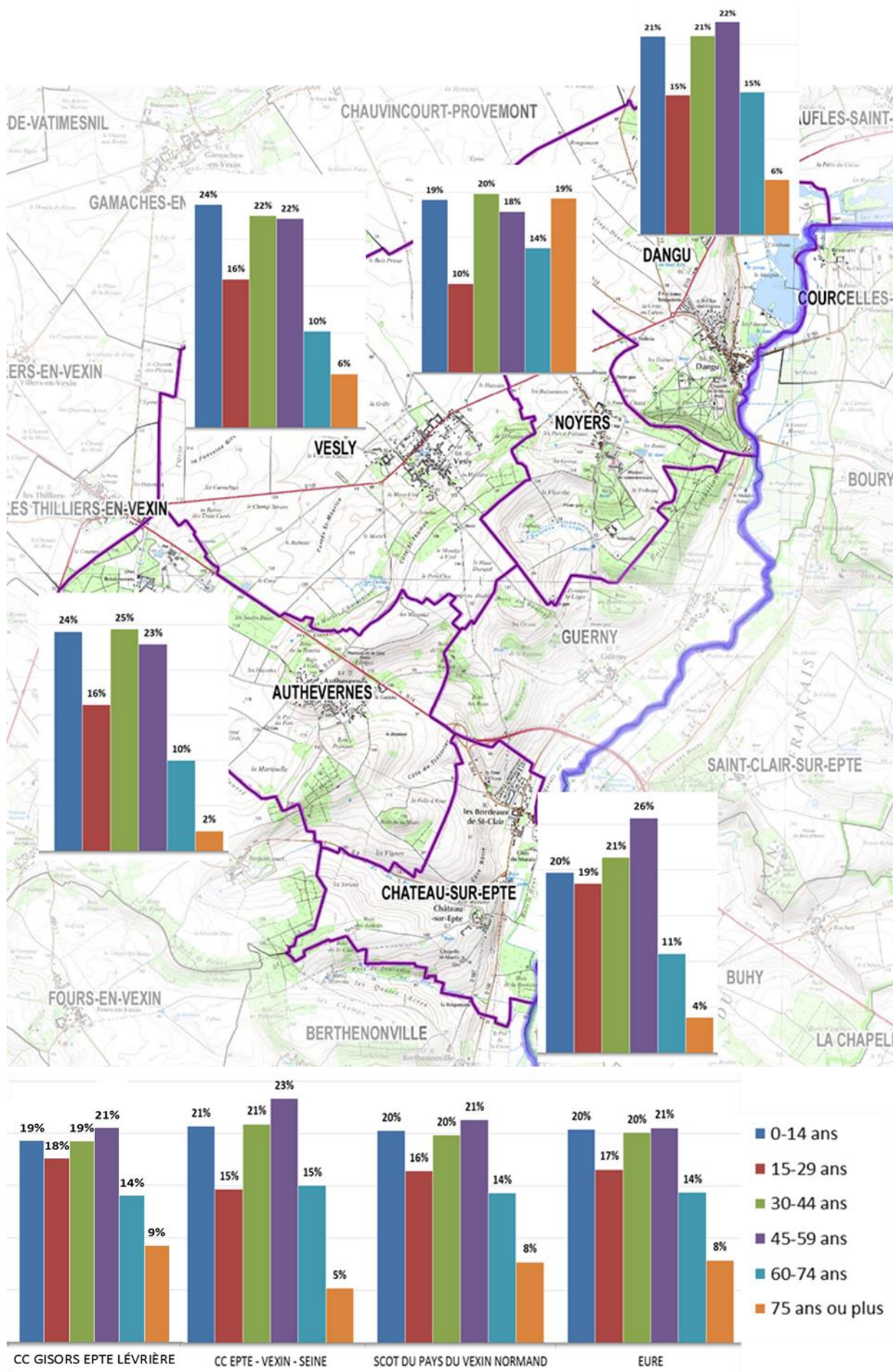
Il est à noter que sur l'ensemble des communes, la représentativité de la classe des 15-29 ans est faible. Elle s'explique par le phénomène de décohabitation des jeunes qui déménagent pour leurs études ou leur premier emploi ou encore quittent le territoire communal puisqu'il n'offre pas de petits logements adaptés à leur besoin.

Evolution de la population entre 1999 et 2012 par tranches d'âges sur la commune



L'atout de vitalité qui a pu caractériser les communes à la fin des années 90 tend donc à se réduire au fil du temps. Cette évolution est toutefois relativement habituelle au regard du profil du territoire (communes rurales/périurbaines soumises à l'influence des grands pôles urbains). L'arrivée de jeunes ménages à partir des années 1970 a considérablement modifié la sociologie de la population des communes. Assez logiquement, un glissement des classes d'âges s'opère au fil des décennies. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis :

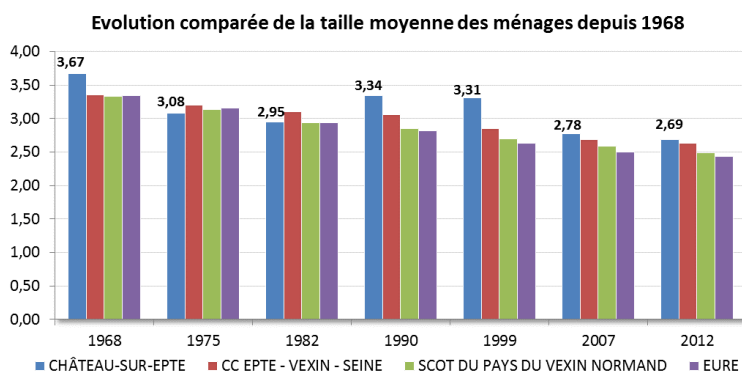
- de la poursuite du processus avec la perspective d'une forte progression des plus de 60 ans dans la prochaine décennie,
- du renouvellement des classes d'âges par l'apport de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir la vitalité du territoire.



Des ménages qui augmentent plus vite que la population

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Leur nombre est passé de 110 en 1968 à 223 en 2012, soit un doublement du nombre (alors que la population n'a connu qu'une progression de 50% durant cet intervalle). Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.

En effet, on observe que la **taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer**, passant de près de 3,7 personnes dans les années 60 à moins de 2,7



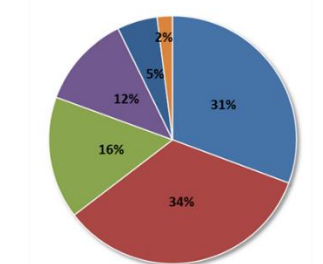
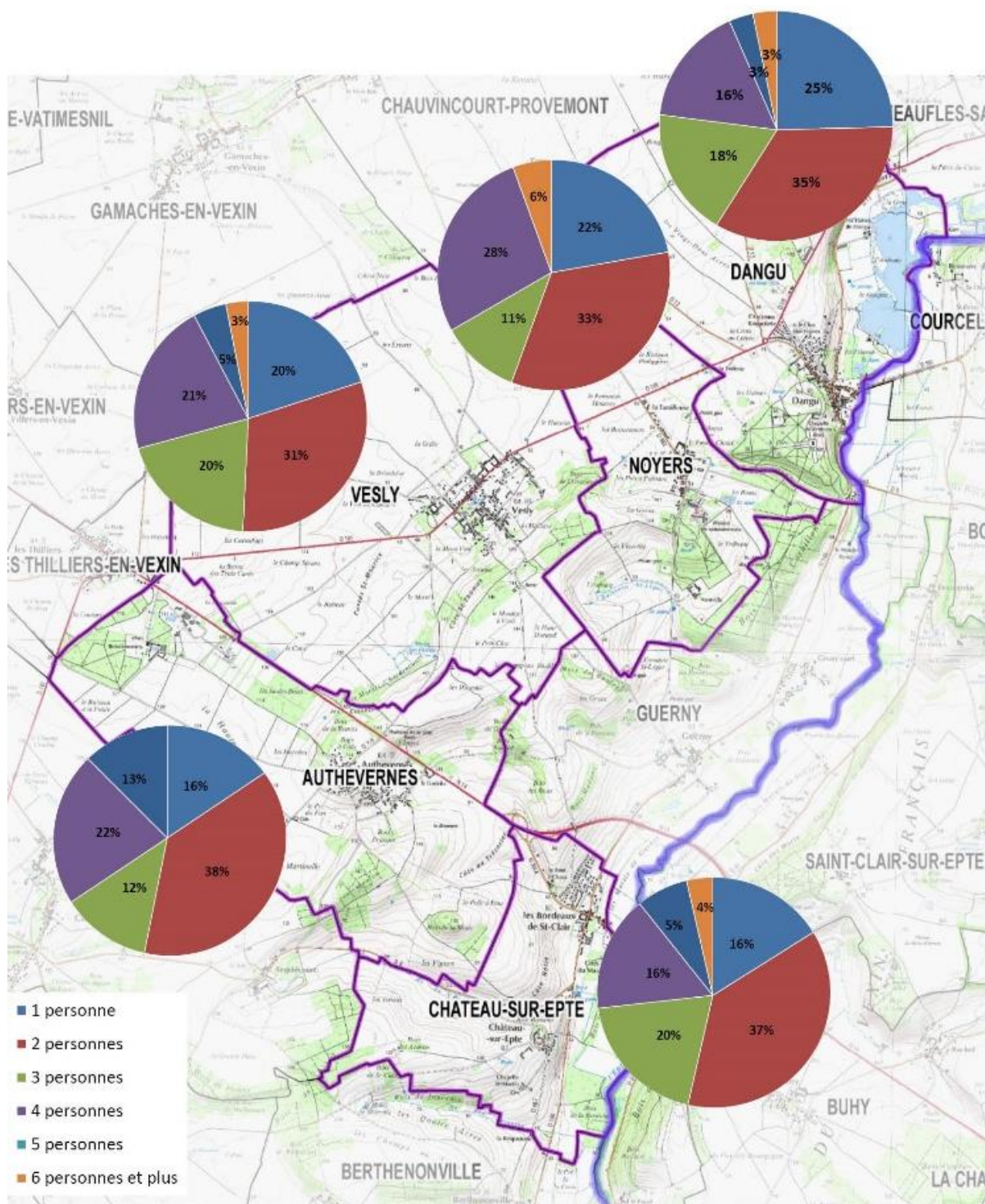
personnes aujourd'hui, chiffre qui reste plus important à ceux constaté aux échelons supérieurs. Il est toutefois à noter que la commune n'a pas connu une diminution régulière. Ainsi le nombre d'occupants par foyer ré-augmente dans les années 80 et 90. Cette hausse est imputable à la création des principaux lotissements du village et à l'apport de nombreuses familles avec enfants.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

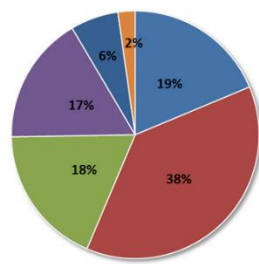
A propos de la composition des ménages, au moins la moitié des foyers sont de petite taille (1 ou 2 personnes) sur l'ensemble des communes étudiées. **La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte avec environ 1/3 des foyers.** Le détail de la composition des ménages fait apparaître des différences entre les territoires :

- Sur Dangu, les personnes seules représentent un quart des foyers. Les grands ménages (4 personnes et plus) sont peu nombreux en comparaison des autres communes.
- A Vesly, les familles (3 personnes et plus) sont nombreuses : elles représentent la moitié des foyers, taux le plus important des communes étudiées.
- A Noyers, les petits ménages représentent 55 % des foyers. Les familles avec deux enfants sont bien représentées (28%).
- Sur Authevernes, les familles sont plutôt nombreuses avec 48 % de représentativité. La commune se caractérise par une présence forte de grands ménages de 5 personnes. Avec seulement 16 % de représentativité, les personnes seules sont peu présentes
- Sur **Château-sur-Epte**, la composition des ménages est bien équilibrée entre les différentes tailles. Avec seulement 16 % de représentativité, les personnes seules sont peu présentes

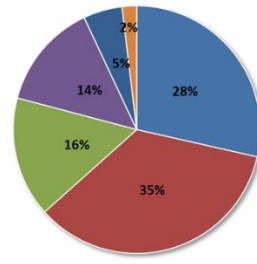
En comparaison, le taux de petits ménages est de 64% dans l'Eure : 29% pour les personnes seules et 34% pour les foyers de 2 personnes. Ces taux est quasiment identique pour la CC Gisors-Epte-Levrière. La faible représentation des petits ménages pour les communes étudiées s'explique par le **contexte rural** ou, en tout cas de **périphérie urbaine**, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles. L'absence d'équipements socio-économiques et la similitude des logements offerts expliquent la différence importante avec les territoires supra-communaux.



CC GISORS EPTE LÉVRIÈRE



CC EPTE VEXIN SEINE



EURE

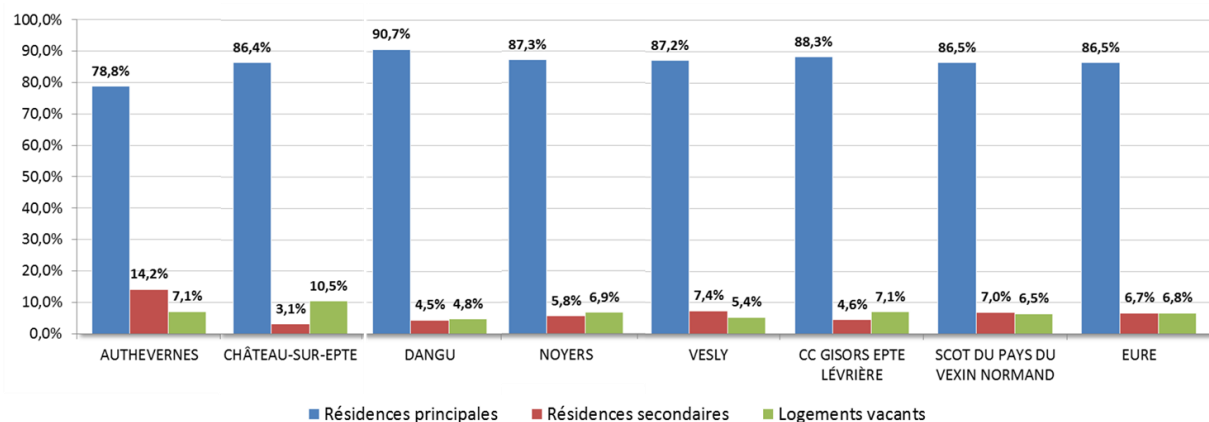
Composition

des ménages selon leur taille

Une réponse cohérente du parc de logement ?

La maison en propriété comme modèle dominant

Type d'occupation des logements



Pour l'ensemble des communes, le parc de logements se décline à une très grande majorité **en résidences principales (entre 86 et 91 %)**, dans des taux similaires à ceux constatés aux échelons supra-communaux. Seule la commune d'Authevernes se distingue par un taux de résidences principales moins important (79%) en raison de nombreuses résidences secondaires (14 %). Sur les autres communes, ce taux varie entre 3% à Château-sur-Epte et 7% à Vesly. **La part des logements vacants n'est pas problématique localement.** On considère qu'un taux de logements vacants aux alentours de 5% permet une rotation souple du parc de logements. La situation constatée sur Château-sur-Epte (10% de vacance) en 2012 semble n'avoir été que très conjoncturelle et n'est plus d'actualité. Depuis 1999, on constate une diminution des résidences secondaires sur les communes de Dangu (9% en 1999), Noyers (8%) et de Vesly (13% en 1999). Cet enracinement des résidents secondaires n'a pas eu lieu sur Authevernes où aucune évolution du nombre de résidences secondaires n'est observée.

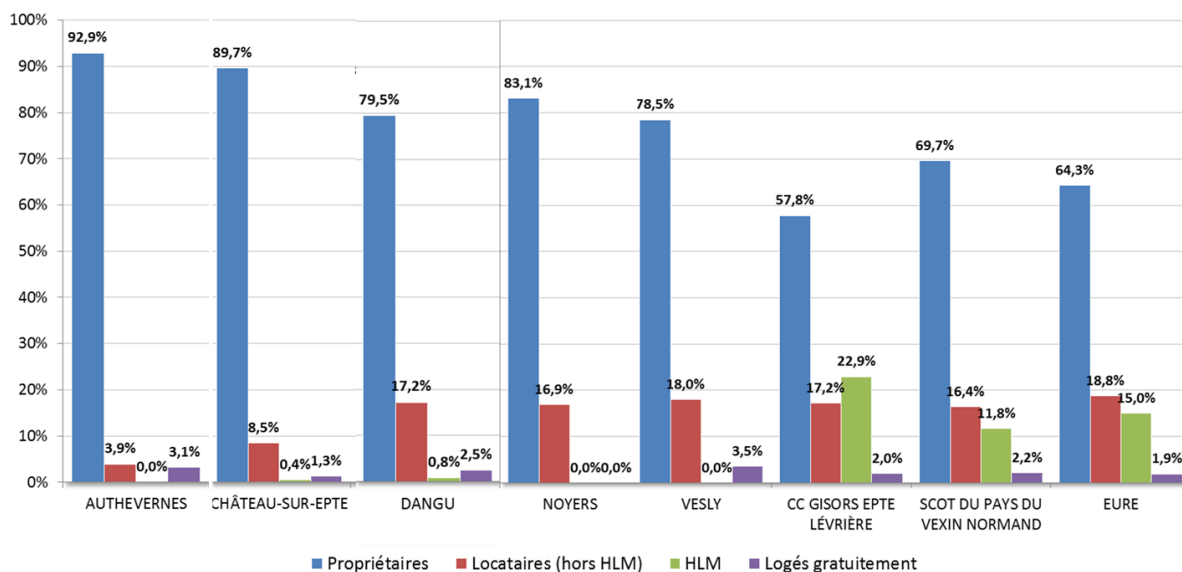
Une **résidence principale** est un occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

Le parc de logements est composé dans une très large majorité de **maisons individuelles (entre 93% et 99% selon les communes)**. Le caractère rural du territoire et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressortent ici dans ces chiffres. A l'échelle du département, la proportion entre habitat individuel (78%) et collectif (22%) se trouve plus équilibrée grâce aux pôles urbains mais indique tout de même une large préférence vers l'habitat individuel.

Statut d'occupation comparé des résidences principales



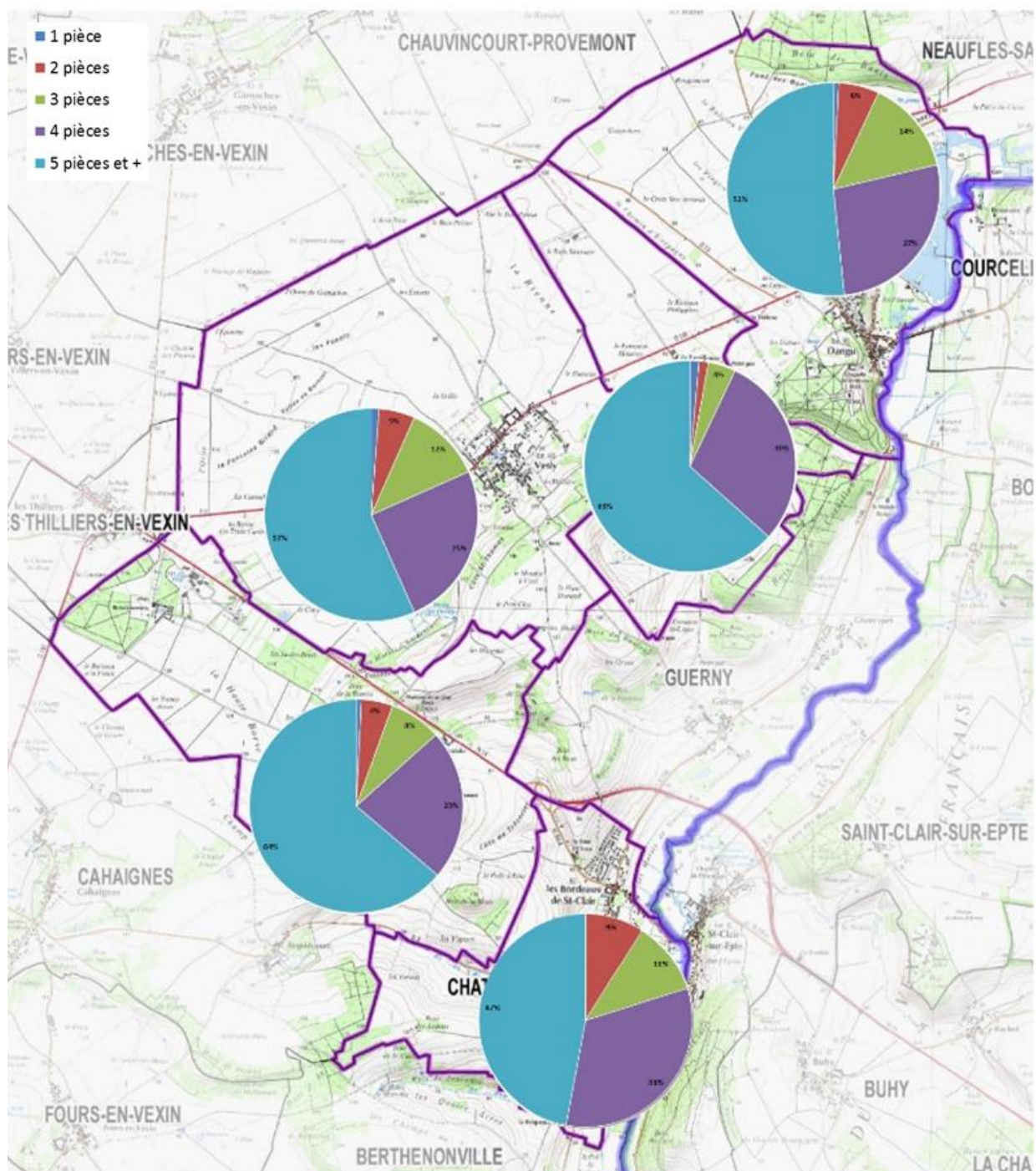
On relève sur le territoire d'études une majorité de propriétaires (entre 78% et 93%). Le parc locatif est peu développé sur les communes de Château-sur-Epte (8%) et Authevernes (4%). Par contre, les communes de Vesly (18%), Noyers (17%) et Dangu (17%) dispose d'une offre locative non négligeable pour des communes à dominante rurale. Le parc social est quant à lui quasiment inexistant sur les communes, à l'exception de Dangu qui dispose de deux logements aidés (0,8%). De ce point de vue, le territoire d'étude se distingue de la situation de la CC Gisors-Epte-Levrière qui dispose d'un parc de logements aidés (23%) mieux pourvu qu'à échelle départementale (15%). Cette offre se concentre sur la ville-centre de Gisors (36%). Quant à la CC Epte-Vexin-Seine, le parc de logements présente de fortes similarités avec la situation des communes étudiées.

Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accès à la propriété. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Ainsi, les grands logements de 4 pièces/5 pièces et + représentent 75% à 93% du parc de logements des communes. Globalement, **les petits logements sont sous-représentés** sur le territoire : à l'échelle du département, un tiers du parc est, en effet, constitué par des logements de 3 pièces et moins. A l'échelle des communes, les informations suivantes sont à retenir :

- Dangu se caractérise par un parc plus équilibré entre les T2/T3 (20 %), les T4 (27 %) et les 5 et plus (52 %).
- A Noyers, le parc est très largement dominé par les grands logements. Ainsi, les logements de type T2/T3 représentent moins de 10 % de l'offre.
- A l'image de Dangu, la commune de Vesly présente un parc présentant un certain équilibre entre les T2/T3 (17 %), les T4 (25 %) et les T5 et plus (57 %).
- Sur Authevernes, un parc est à très forte majorité constitué de grands logements de T4 (25 %) et T5 et plus (65 %).
- Sur **Château-sur-Epte**, l'offre présente une certaine diversité entre les T2/T3 (20 %), les T4 (35 %) et les T5 et plus (45 %).

La prédominance des grands logements tend à s'accroître depuis 1999 avec une progression de la représentativité de T5 constatée sur la plupart des communes : + 10 % points sur Noyers, + 14 points sur Vesly, + 5 points sur Dangu, + 1 point sur Château-sur-Epte, + 15 points sur Authevernes. Ces évolutions peuvent s'expliquer par la construction de grands logements mais également l'agrandissement de l'habitat existant (par extension ou par transformation de parties non aménagées).



Nombre de pièces des logements

Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Un rythme de construction variable selon les communes

Entre 2003 et 2013, l'ensemble des communes a connu un accroissement du parc immobilier par la construction de nouveaux logements. **Le rythme de constructions constaté se situe généralement entre 1 et 2 logements/an.** La commune de Vesly se distingue par un taux beaucoup plus important (5,5 logements/an) et la commune de Noyers par un rythme de constructions faible (0,6 logements/an : les constructions nouvelles sont quasiment nulles entre 2005 et 2013).

Les variations annuelles ne sont pas identiques selon les communes. Château-sur-Epte, Dangu et Authevernes se caractérisent par un rythme de constructions relativement régulier avec de légères fluctuations selon les années. Par contre, le rythme de constructions constaté sur Vesly est particulièrement boosté par les opérations de l'année 2013 qui concentre environ les 2/3 des logements commencés sur la période étudiée.

Dangu

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
1	0	2	3	3	0	4	0	1	0	5	19	1,7

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Noyers

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
2	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7	0,6

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Vesly

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
5	3	3	3	4	1	0	0	2	0	38	59	5,4

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Authevernes

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
1	5	2	0	1	0	2	1	0	2	2	16	1,5

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Château-sur-Epte

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE
2	0	0	1	2	2	1	0	0	1	3	12	1,1

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

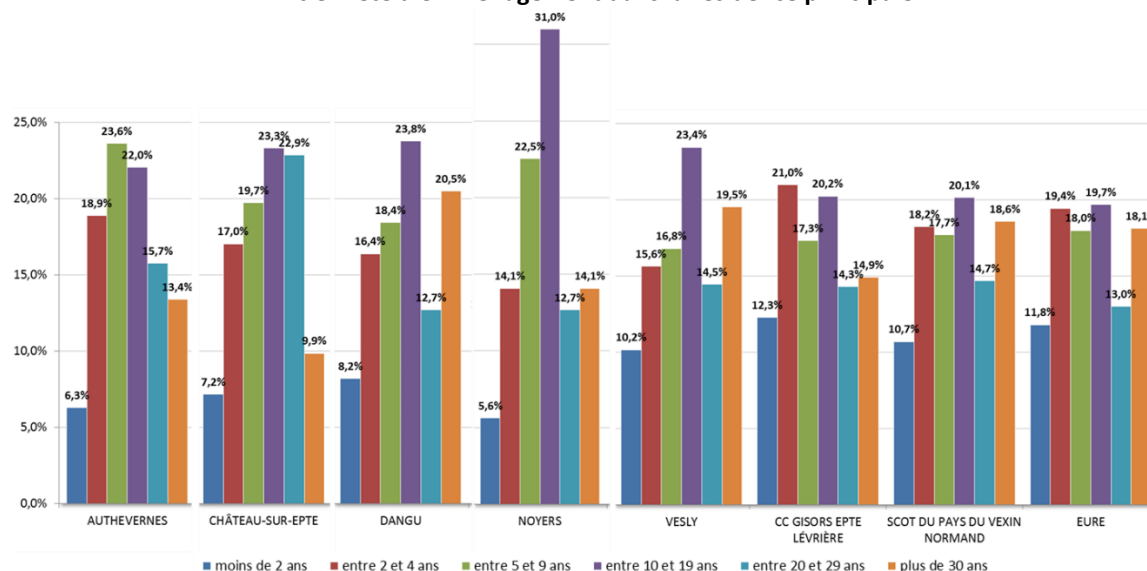
Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner **une image positive pour de futurs habitants**. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Bien que relativement élevés vis-à-vis des pratiques départementales, les prix de l'immobilier et du foncier sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.

- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ?** Outre la polarisation exercée par Paris, les communes bénéficient de la proximité des pôles d'emploi de Gisors, de Vernon et des Andelys. Ces pôles et l'ensemble des emplois qu'ils proposent sont facilement accessibles en voiture. De plus, la gare SNCF de Gisors et la gare routière de Magny-en-Vexin offrent la possibilité de se rendre vers la région parisienne en transports collectifs. Toutefois, le réseau de transports collectifs n'est pas encore assez développé pour être majoritairement utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc quasiment indispensable l'utilisation de la voiture individuelle pour de nombreux habitants du territoire. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter les communes signifie souvent l'obligation d'être motorisé.
- Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Les communes d'étude accueillent quelque uns de ces services mais la densité de services et équipements existants sur Gisors et Magny-en-Vexin permet amplement de répondre à la demande. La position géographique des communes leur permet de ne pas être enclavées et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- Le cadre de vie et le type de constructions** présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est exclusivement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants et reste privilégiée pour l'accession à la propriété. Cependant, l'offre relativement limitée en termes de logement locatif (privé et public) ne permet pas un renouvellement naturel élevé de la population (le taux d'ancienneté d'emménagement de 0 à 4 ans est inférieur par rapport aux autres échelons de comparaison). Ainsi, pour maintenir la vitalité de leur territoire, les communes sont amenées à développer leur parc de logements pour attirer de nouveaux jeunes ménages.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale



Démographie et logements

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles,
- Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements.

Le territoire se doit d'**accueillir une population hétérogène et diversifiée**, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une **réflexion autour de l'offre diversifiée en logements** (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

Ce que dit le SCOT :

Maintenir un rythme de croissance raisonnable

Un objectif de construction de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 1800 logements pour la CC Gisors-Epte-Levrière et 9000 pour la CC Epte-Vexin-Seine. Un équilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural

Maîtriser la consommation de l'espace

Un objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare à moduler selon le contexte

Avoir une offre qualitative de l'habitat

Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle
Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains).

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de **déterminer des objectifs d'urbanisation** en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de **transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente** et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses et du potentiel de renouvellement urbain).

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

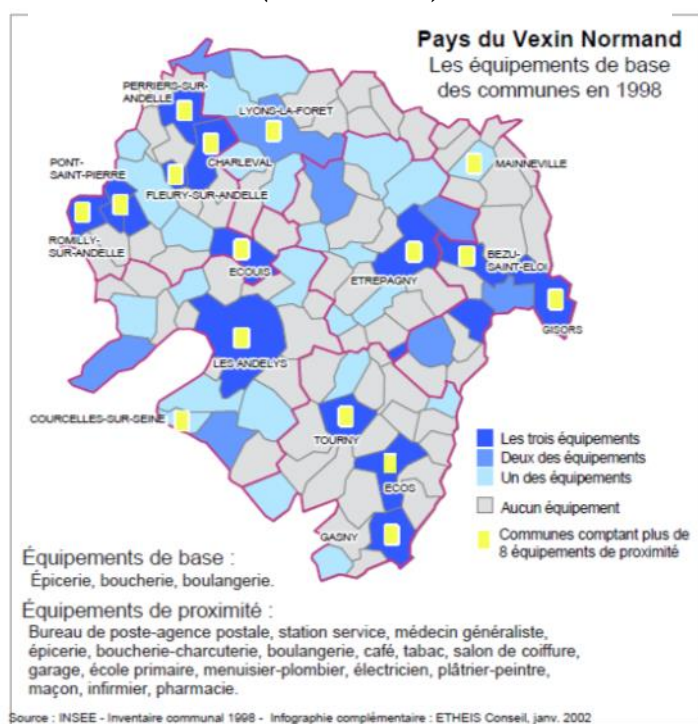
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

Des communes insérées dans des dynamiques supra-communales

Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire élargi (Vexin Normand, intercommunalités) et sur le territoire plus rapproché des 5 communes étudiées. Une même démarche a été effectuée pour la thématique des équipements et services afin d'avoir une vision élargie de l'offre à disposition des habitants.

Des services et commerces peu nombreux sur place

Équipements de proximité à l'échelle du Pays
(source : SCOT)



D'après les données du SCOT et de la Charte du Pays, le territoire du Vexin Normand est relativement indépendant des attractivités extérieures. Seul le Sud-Est du territoire, en particulier la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine est attiré par Vernon.

Ainsi, la CC de Gisors-Epte-Levrière s'organise autour du pôle urbain de Gisors qui dispose de l'ensemble des services de proximité. Avec plus de 8 équipements de proximité, la commune de Bézy-Saint-Eloi complète l'armature communautaire mais le territoire d'étude est peu soumis à l'influence de ce pôle secondaire. Quant à la commune de Château-sur-Epte, sa localisation la soumet à diverses influences (Gisors, Ecos ou Magny-en-Vexin).

A l'échelle des cinq communes, deux d'entre elles (Noyers et Authevernes) ne disposent d'aucun des trois équipements de base (épicerie, boulangerie, boucherie). Les autres communes disposent d'un (Château-sur-Epte), deux (Vesly) ou trois équipements (Dangu) de base.

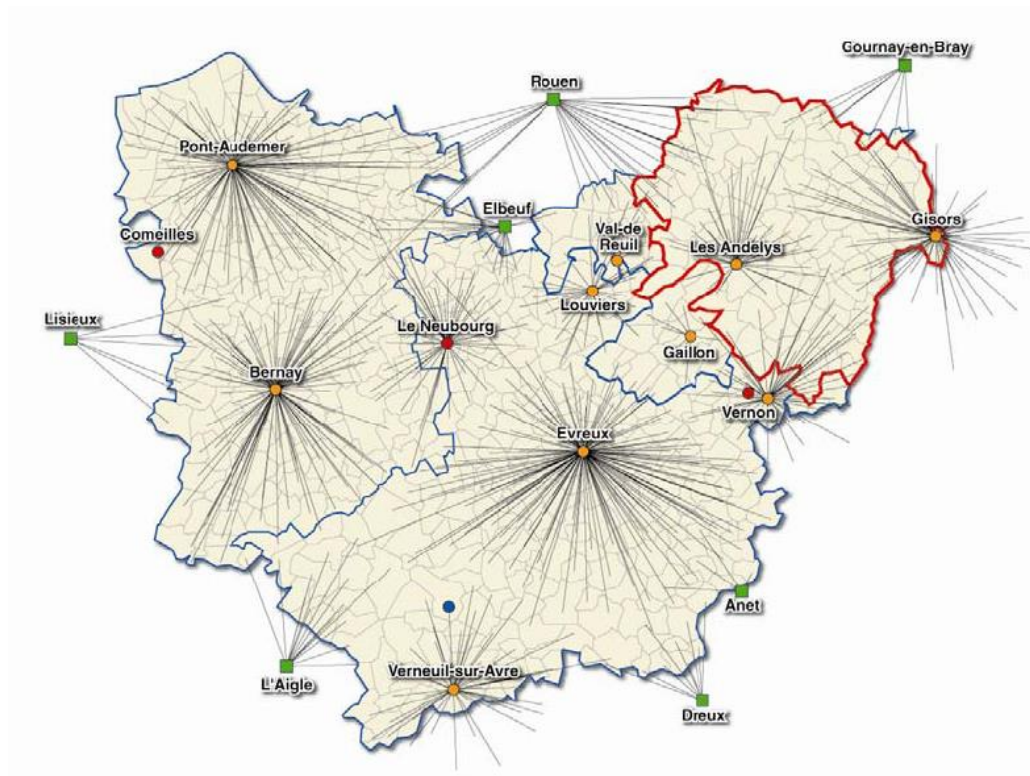
Le territoire est donc **partiellement drainé en matière d'équipements de proximité**. Toutefois, la proximité de Gisors permet de répondre à l'ensemble des besoins courants des habitants. L'offre variée en services, équipements et commerces comprend notamment :

- Dans le secteur de l'enseignement : collège, lycée d'enseignement général et professionnel,
- Dans le secteur médical : médecins, infirmiers, spécialistes médicaux, centre hospitalier, maternité, laboratoire d'analyse...
- Dans le domaine culturel : théâtre, cinéma, bibliothèque...
- Dans le domaine marchand : armature commerciale riche incluant en particulier cinq supermarchés,
- Dans le domaine sportif : salle de sport, terrain de sport, centre équestre, poste d'athlétisme, court de tennis, boulodrome...

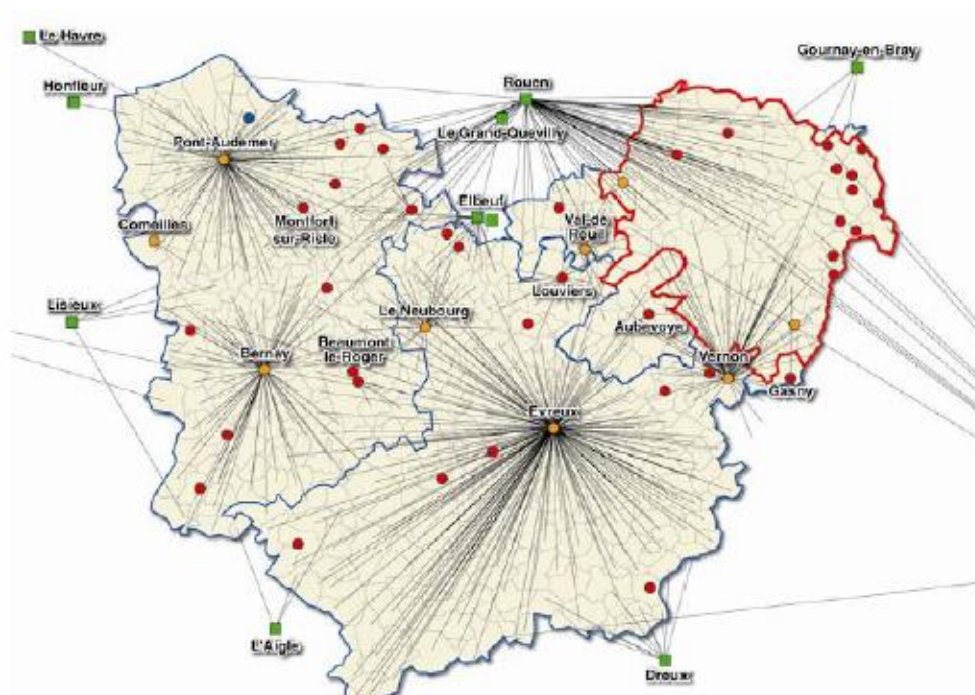
Toutefois, le territoire est dans son ensemble relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux pour les besoins non courants. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail et leur lieu de chalandises.

Les cartographies suivantes présentent l'attractivité des équipements culturels à l'échelle du département. Elles expriment la hiérarchisation des pôles s'exerçant sur le territoire étudié :

- L'attractivité de ville de Gisors lorsque la ville est équipée,
- L'influence de la région parisienne lorsque l'équipement n'est pas présent localement.



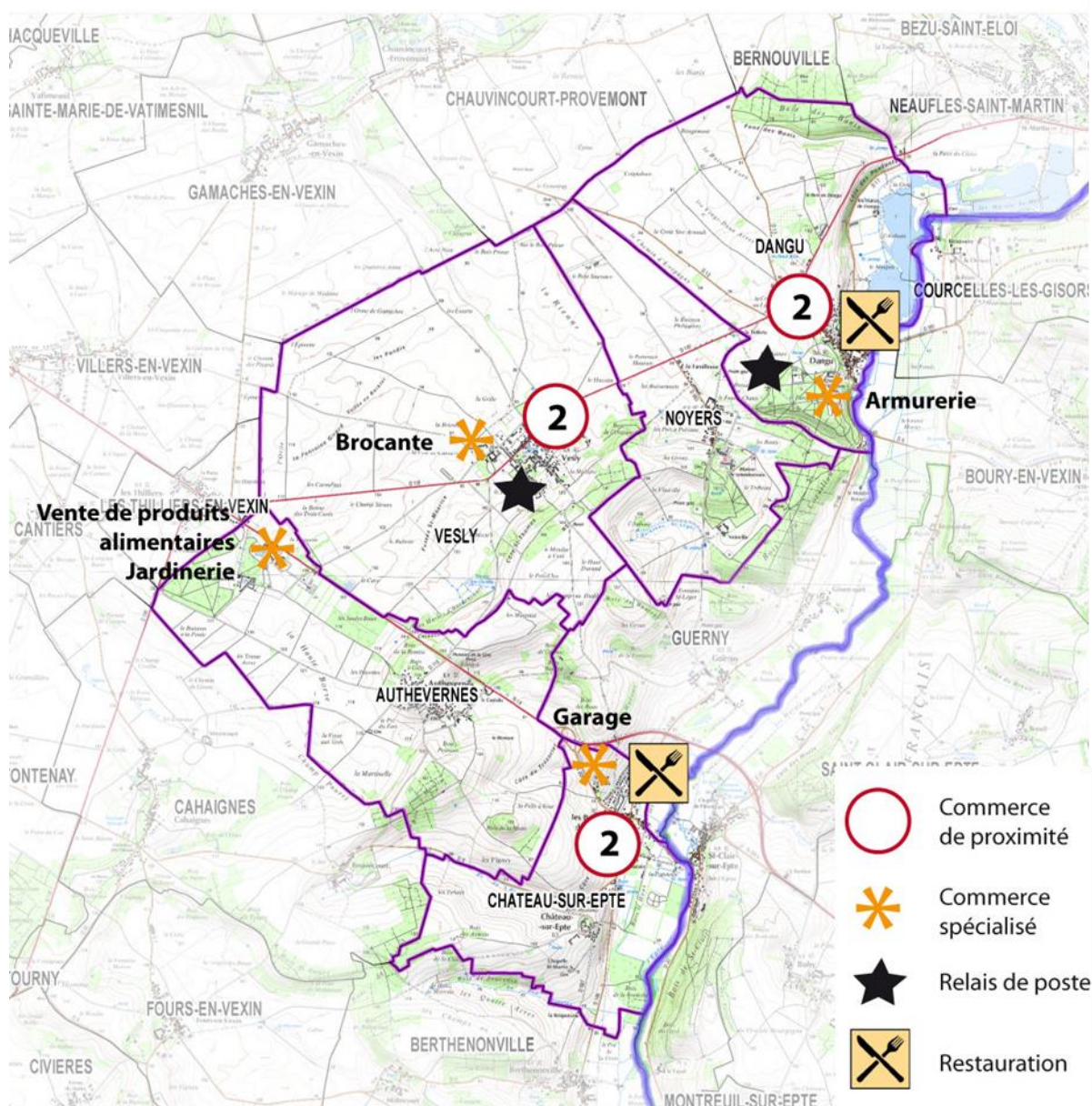
Attractivité des salles de cinéma – Rapport de présentation du SCOT



Attractivité des salles de spectacles – Rapport de présentation du SCOT

Communes	Commerces et services de proximité	Autre commerce
Authèves	/	Jardinerie Vente de produits alimentaires
Noyers	/	/
Vesly	Boulangerie, Bar/tabac/presse/relais poste	Brocante
Dangu	Antenne de la poste, boulangerie, Bar/restaurant	Armurerie Hôtel/restaurant Pizzeria
Château-sur-Epte	Pharmacie	Agence immobilière 2 restaurants Garage

Carte de synthèse



Source : données communales

Des équipements scolaires et périscolaire en adéquation avec la demande

Le territoire d'étude ne dispose pas d'équipements pour l'accueil des moins de trois ans. En effet, seul un équipement intercommunal de petite enfance existe sur le territoire de la CC Gisors-Epte-Levrière. Il s'agit du multi-accueil communautaire « Capucine » situé à Gisors. Il accueille les enfants âgés de 2 mois à l'entrée de l'école maternelle. Aucun équipement de ce type n'existe au sein de la CC Epte-Vexin-Seine.

Cependant, le territoire est maillé d'un réseau d'assistantes-maternelles permettant la garde des enfants. Les collectivités ont mis en place des RAM (Relais Assistantes Maternelles) qui sont des lieux d'information (certains étant itinérants) aussi bien pour les parents que pour les assistantes maternelles. Ils participent au recensement de l'offre et de la demande d'accueil et aident les parents dans leur choix, les renseignent sur les prestations, les droits et les démarches. Les RAM proposent également des ateliers d'éveil permettant la rencontre des enfants. Ils ont lieu :

- Pour la CC Gisors-Epte-Levrière, essentiellement au sein des locaux du multi-accueil « Capucine » à Gisors. Quelques ateliers sont également proposés sur les autres communes de l'intercommunalité.
- Pour la CC Epte-Vexin-Seine, sur les communes de Tourny, Heubécourt, Ecos et Château-sur-Epte.

A propos de l'enseignement maternel et primaire, chaque commune dispose d'une solution éducative, soit sous la forme de classes communales, soit par la mise en place d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI).

Communes	Type
Authevernes	Regroupement scolaire incluant également les communes de Thilliers-en-Vexin et de Guerny : • Vesly : maternelle et CP + une garderie, • Les Thilliers-en-Vexin : CP, CE1 et CE2 • Noyers : CM1 et CM2.
Noyers	
Vesly	
Dangu	Ecole maternelle et primaire + cantine
Château-sur-Epte	Ecole maternelle et primaire + garderie et cantine

Données communales

Ces dernières années, la commune a connu une baisse importante des enfants scolarisés, ce qui conduit à la fermeture d'une classe. Actuellement, l'école ne compte plus que trois classes pour 81 élèves (chiffre de l'année 2015/2016).

Pour l'accueil des enfants de plus de trois ans pendant les vacances scolaires, la Communauté de Communes Gisors-Epte-Levrière a mis en place des accueils de loisirs sur trois communes dont celle de Vesly. Quant à la CC Epte-Vexin-Seine, elle vient de construire un nouveau Centre de loisirs intercommunal à Ecos.

Pour le collège et le lycée, les élèves des cinq communes se rendent à Gisors.

Les équipements culturels et sportifs

Les collectivités sont confrontées à la volonté des habitants, en particulier du jeune public, d'exercer des activités physiques. Dans ce but, la plupart des communes sont équipées d'au moins un équipement de type terrain ou salle multisports. Certaines sont mieux dotées et disposent soit d'un boulodrome, soit d'un court de tennis.

L'offre culturelle de proximité est relativement comparable à celles des sports et loisirs. Elles possèdent toutes une salle polyvalente permettant l'accueil de manifestations variées. Noyers, Vesly, Dangu et Château-sur-Epte disposent également de bibliothèques municipales. Aucun équipement plus spécialisé n'est présent sur le territoire.

Cette offre n'appartient pas aux équipements dits structurants mais permettent toutefois de dynamiser la vie locale. Pour trouver une offre plus diversifiée, les habitants peuvent se rendre vers les pôles à proximité ou vers la capitale qui dispose d'une offre complète et très variée en la matière.

Les équipements médicaux

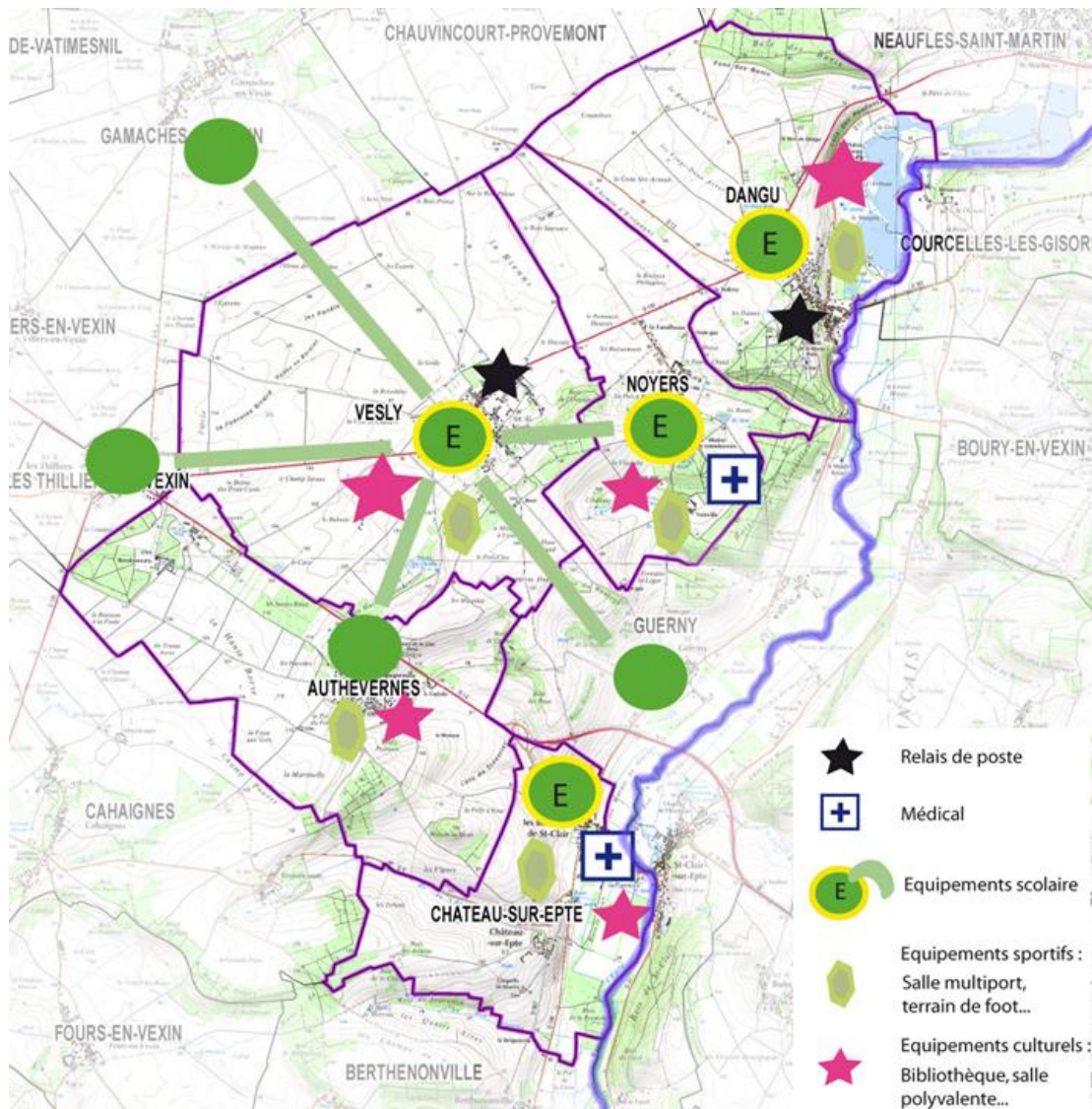
Le territoire du Pays du Vexin Normand dispose de structures hospitalières avec le pôle sanitaire du Vexin de Gisors et l'hôpital local des Andelys. [Une maison de convalescence privée](#) (L'hostréa) est installée à Noyers et accueille environ 82 lits. L'équipe médicale comprend deux médecins, un docteur en pharmacie ainsi qu'une équipe paramédicale composée de kinés, infirmiers, aides-soignants, agents de service hospitalier et cadre de santé. Au total, le personnel représente une cinquantaine de personnes dont une trentaine est présente de façon régulière. Le personnel est présent à la journée, quelques logements sont présents dans le centre pour le personnel. Le taux de remplissage du centre est important (environ 80%).

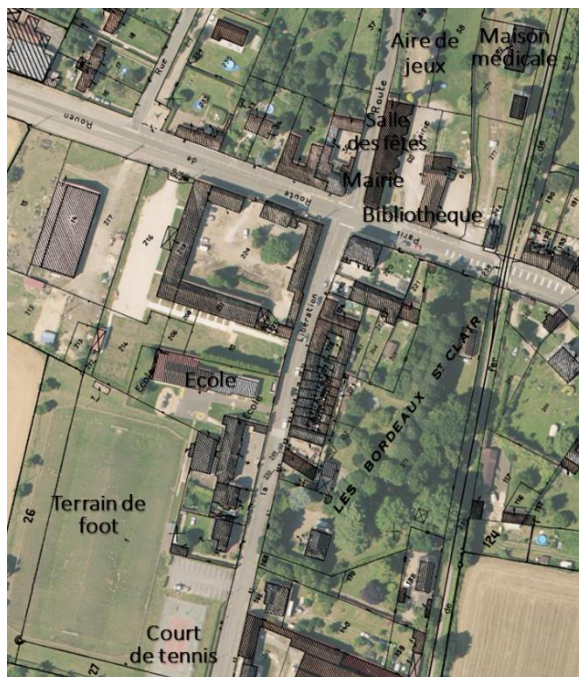
Avec 167 médecins pour 100 000 habitants, l'Eure est mentionné comme le département le moins peuplé de médecins de France. Pour répondre à cet enjeu, la commune de Château-sur-Epte a entrepris la création d'[une maison médicale](#) qui a pris place à côté de l'ancienne gare. Elle regroupe aujourd'hui deux médecins généralistes, un podologue et un cabinet infirmier et pourrait recevoir d'autres spécialistes : dentiste, orthophoniste en particulier. Une pharmacie est également présente sur la commune.



Concernant l'aide aux personnes âgées, une structure privée G.P.A.A.D (Garde de Personnes Adultes et Aide à Domicile) est implantée sur la commune de Vesly. La CC Gisors-Epte-Levrière a également mis en place un service de portage de repas à domicile.

Carte de synthèse





Localisation des équipements au sein des Bordeaux-sur-Epte

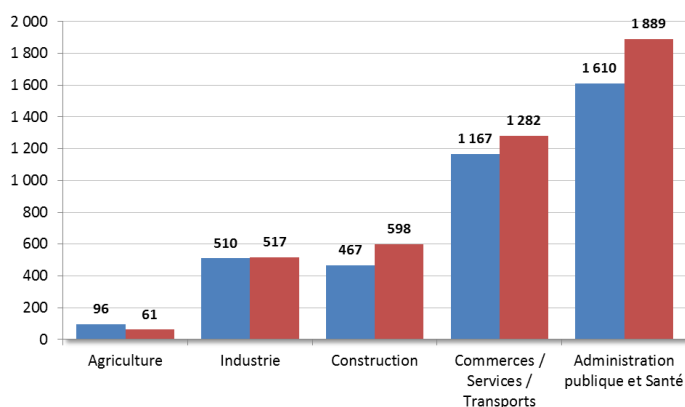
Une activité de plus en plus tournée vers l'économie résidentielle

Une appartenance à un bassin d'emploi en progression

Une zone d'emploi est définie comme un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les entreprises et établissements peuvent trouver la main-d'œuvre nécessaire.

L'INSEE recense 8 zones d'emploi sur le territoire des deux départements de la Haute-Normandie. Les 5 communes d'étude appartiennent à la zone d'emploi de Vernon-Gisors. Il s'agit d'un territoire plutôt résidentiel pour des actifs qualifiés travaillant à l'extérieur. Ainsi, la moitié des résidents cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires ayant un emploi travaillent en dehors de la zone, dont deux tiers en Ile-de-France. Ces chiffres illustrent l'influence de la région francilienne sur le territoire. Avec celle d'Evreux, la zone d'emploi de Vernon-Gisors se caractérise par la jeunesse de sa population qui s'explique par une croissance démographique reposant essentiellement sur la composante naturelle que davantage sur le solde migratoire. En 2010, le chômage s'élevait à 10,8% taux légèrement supérieur par rapport à la moyenne de la Haute-Normandie (10,3%).

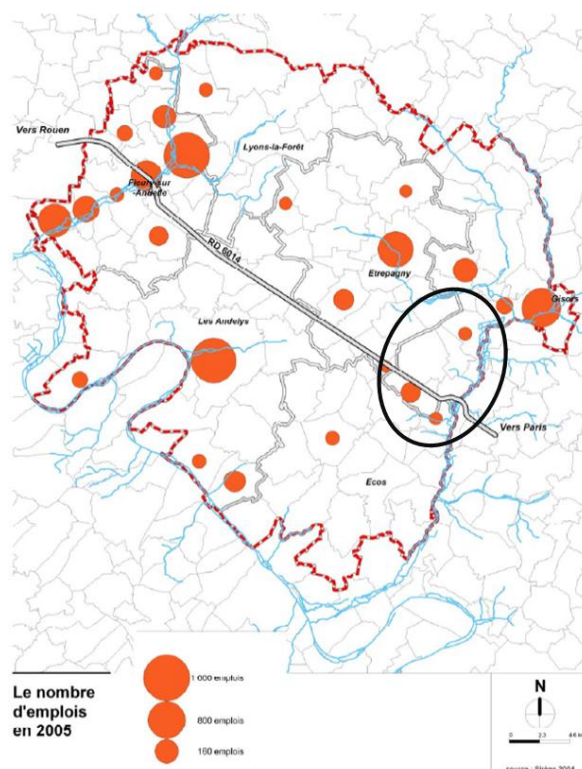
Répartition des emplois par secteur d'activité
au sein de la CC Gisors-Epte-Levrière



secteurs de l'administration publique et de la santé (près de 1900 emplois en forte progression depuis 1999) et de celui du commerces/services/transports. Le secteur de l'industrie emploi environ 500 personnes et s'organise autour de la fabrication de matières plastiques (entreprise Atoglas), de la transformation de métaux et de la chimie (Interface Cosmétiques & Parfums). Avec la vallée de l'Andelle et les Andelys, le secteur de Gisors apparaît comme un pôle d'emploi important à l'échelle du Pays de Vexin Normand. Les emplois se répartissent entre la ville de Gisors et les communes Bézu-Saint-Eloi et de Bernouville. Le pôle d'Etrepagny est également toute proche et est inclut dans l'orbite de Gisors.

Concernant le territoire de la CC Epte-Vexin-Seine, seuls 1427 emplois y étaient recensés. Ce chiffre est en progression depuis 1999. Le secteur de l'administration publique et de la santé concentre 43% des effectifs. L'industrie est quasiment inexistante sur cette partie du Vexin Normand.

En 2012, 5838 emplois étaient recensés sur le territoire de la CC Gisors-Epte-Levrière, soit 2,9% des emplois du département. Depuis 1999, le marché du travail connaît une dynamique certaine avec une progression de 7% des effectifs, contre seulement 2% à l'échelle du Pays du Vexin-Normand et 6% à l'échelle du département. A l'exception du monde agricole, tous les secteurs d'activités ont profité de cette dynamique. En raison du caractère résidentiel du territoire, l'emploi local s'organise autour des



L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un rayon de 15 kilomètres, les zones d'activités suivantes (source CCI – décembre 2014).

- Sur le territoire de la communauté de communes Epte Vexin Seine :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Château-sur-Epte : zone industrielle	7,6	7,6	0
Ecos : zone artisanale	1,6	0	0
Tourny : zone de Tourny	5	5	0
TOTAL	14,2	12,6	0

- Sur le territoire de la communauté de communes des Andelys et ses environs :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Bouafles : le catillon extension	17,6	17,6	0
Ecouis : zone commerciale	6,5	3,5	0
Les Andelys : ZA de la Marguerite + extension, route de la paix, champs de l'écu, rue Lavoisier	31,9	11,4	0
TOTAL	56	32,5	0

- Sur le territoire de la communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Bernouville : zone artisanale	7,4	6,1	0
Bézu-Saint-Eloi : zone artisanale, vallée de la Lévrière, la Briqueterie	21,3	10,8	0,5
Gisors : zone industrielle, le Mont de Magny, ZA Gisors, extension ZI Gisors AUy	57,3	7	4,4
Neaufles-Saint-Martin : Parc d'activité économique	17,4	17,4	0
Vesly : zone NAz	18	18	0
TOTAL	121,4	59,3	4,9

- Sur le territoire de la communauté de communes d'Etrepagny :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Etrepagny : la Porte Rouge + Naz, le Four à Chaux	39,2	9,8	0,4

A l'échelle du Pays, les zones d'activités économiques à développer ont été définies dans le SCOT. Aucun site sur les communes étudiées n'a été retenu.

Mais localement, une activité économique en perte de vitesse

	1999		2012	
	Emplois	Taux de concentration	Emplois	Taux de concentration
Authervertes	116	69	20	10
Château-sur-Epte	85	28	59	17
Dangu	116	42	123	41
Noyers	118	100	105	123
Vesly	108	38	116*	33*
CC Gisors-Epte-Levrière	5439	67	5838	64
CC Gisors-Epte-Levrière	1303	29	1427	29

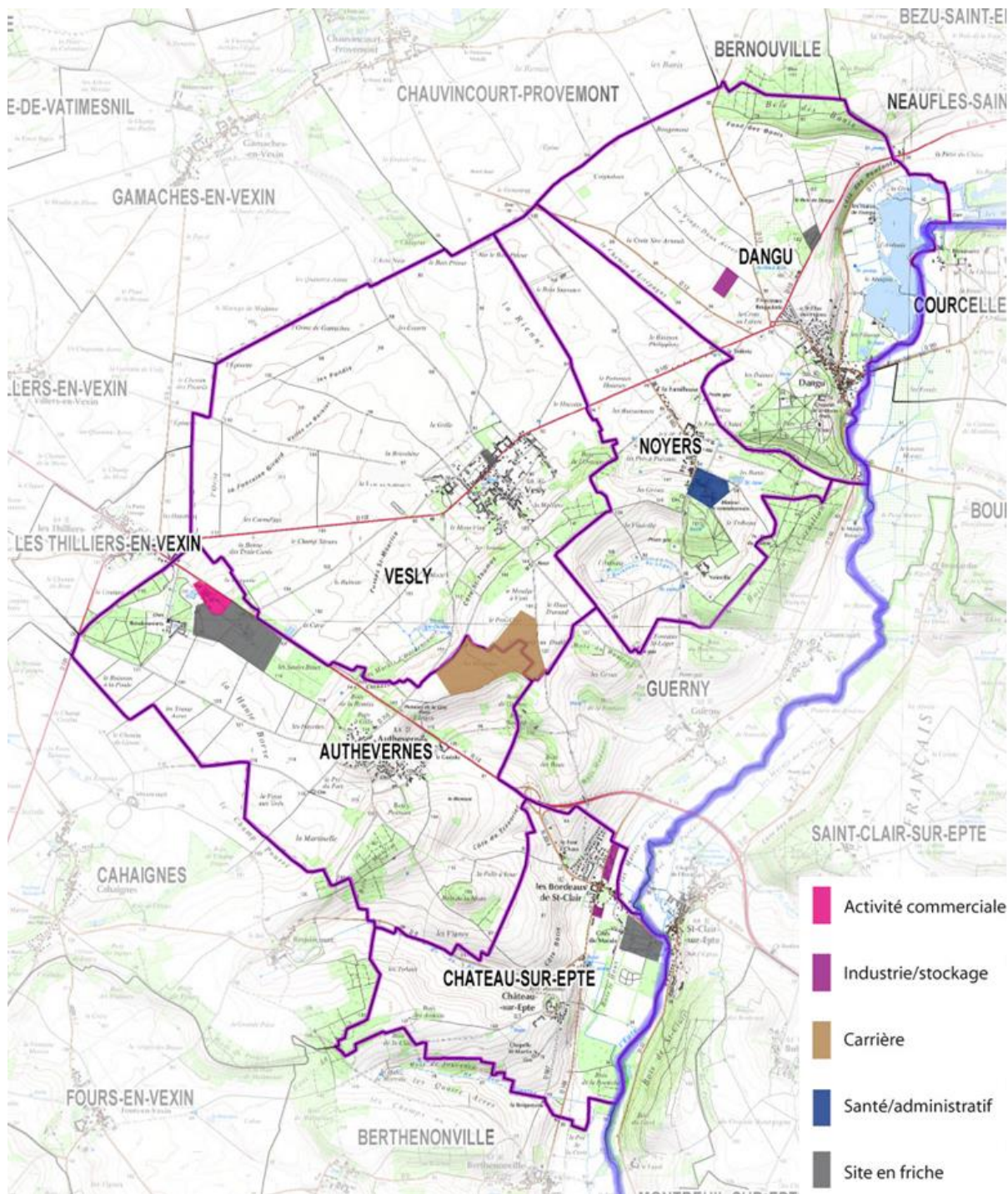
* Depuis 2012, la commune de Vesly a subi la fermeture de l'entreprise Méca-Service. Les locaux sont depuis vacants. Le nombre d'emplois sur la commune est donc aujourd'hui moins important que ces chiffres.

L'indice de concentration de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2012, le taux de concentration de l'emploi des communes étudiées est relativement faible. En effet, pour 100 actifs, 10 postes sont proposés à Authervertes, 17 à Château-sur-Epte, 33 à Vesly et 41 à Dangu. Pour ces deux dernières communes, par rapport à leur caractère rural, ces chiffres ne sont pas négligeables et s'expliquent par la présence d'industries spécialisées (métallurgie des Forges de Trie Château sur Dangu par exemple). Il convient toutefois de mentionner la fermeture de l'entreprise Méca-Service à Vesly depuis 2012. Noyers se démarque des autres communes par un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100. La présence du centre Hostréa en est la raison. Cependant, cette situation n'induit pas des migrations domicile-travail moins nombreuses vers les territoires extérieurs pour les actifs de la commune.

En effet, lieu de vie et de travail sont aujourd'hui très largement déconnectés. Les populations ont recherché, durant ces dernières décennies, un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. L'évolution de la société a ainsi permis de maintenir une démographie positive alors que l'économie des communes étudiées est globalement en perte de vitesse depuis 1999. La comparaison entre les deux recensements fait particulièrement ressortir la situation d'Authervertes : elle s'explique par l'évolution des effectifs de la pépinière : à la fin des années 90, les besoins de main d'œuvre étaient importants avec de nombreux saisonniers. Avec la mécanisation, les effectifs se sont progressivement réduits jusqu'à la disparition de la société. Déjà ancienne, la fermeture de la papeterie de Château-sur-Epte dans les années 1970 qui fut pendant longtemps le poumon économique de la commune, symbolise également le déclin des industries du territoire. Ainsi, les communes tendent de plus en plus à être spécialisées en un territoire résidentiel.

Carte de synthèse : les principaux sites d'activités



Une agriculture présente

Le diagnostic agricole effectué par la Chambre de l'Agriculture de l'Eure a permis d'établir un état des lieux précis de l'activité agricole sur la commune. Le rapport complet est présenté en annexe. Il en ressort les principales conclusions suivantes.

Bilan

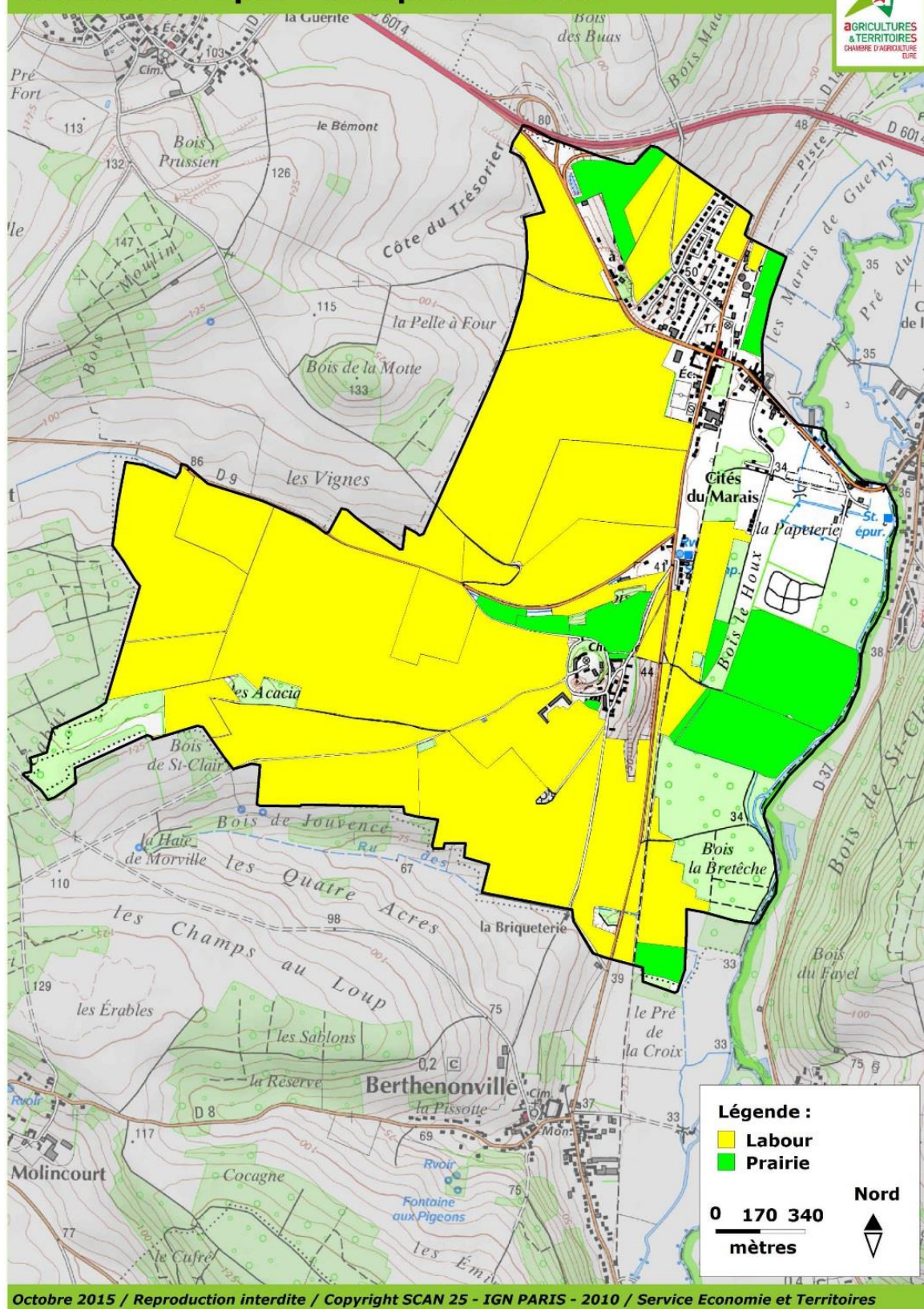
- La présence d'une exploitation agricole, générant un périmètre de protection de 50 mètres ;
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents d'élevage et des boues de station d'épuration;
- La présence de prairies indispensables aux élevages,
- Des parcelles majoritairement soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.

Enjeux

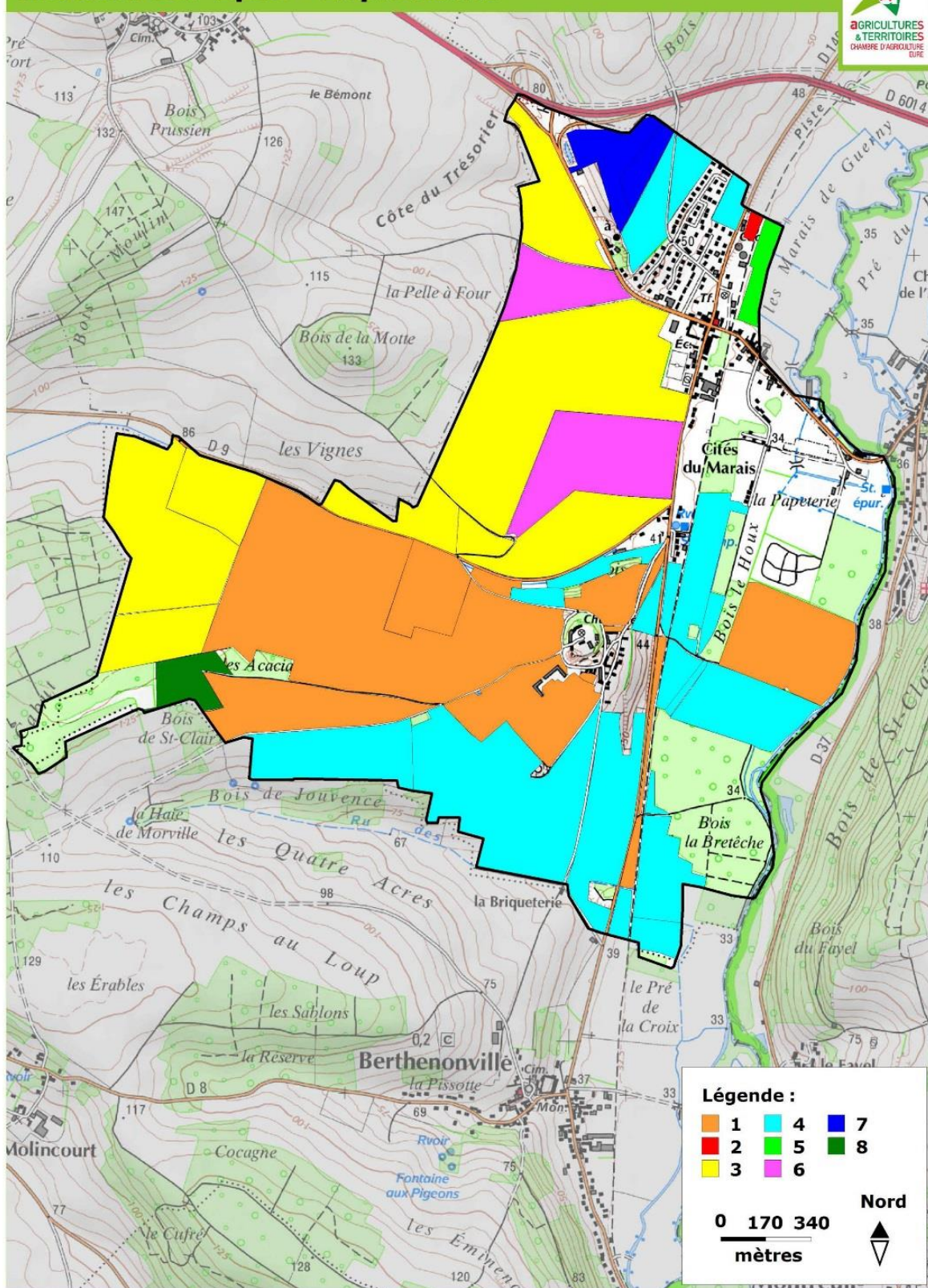
Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les prairies surtout à proximité de l'exploitation d'élevage et en vallée humide.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

Château sur Epte - Occupation du sol

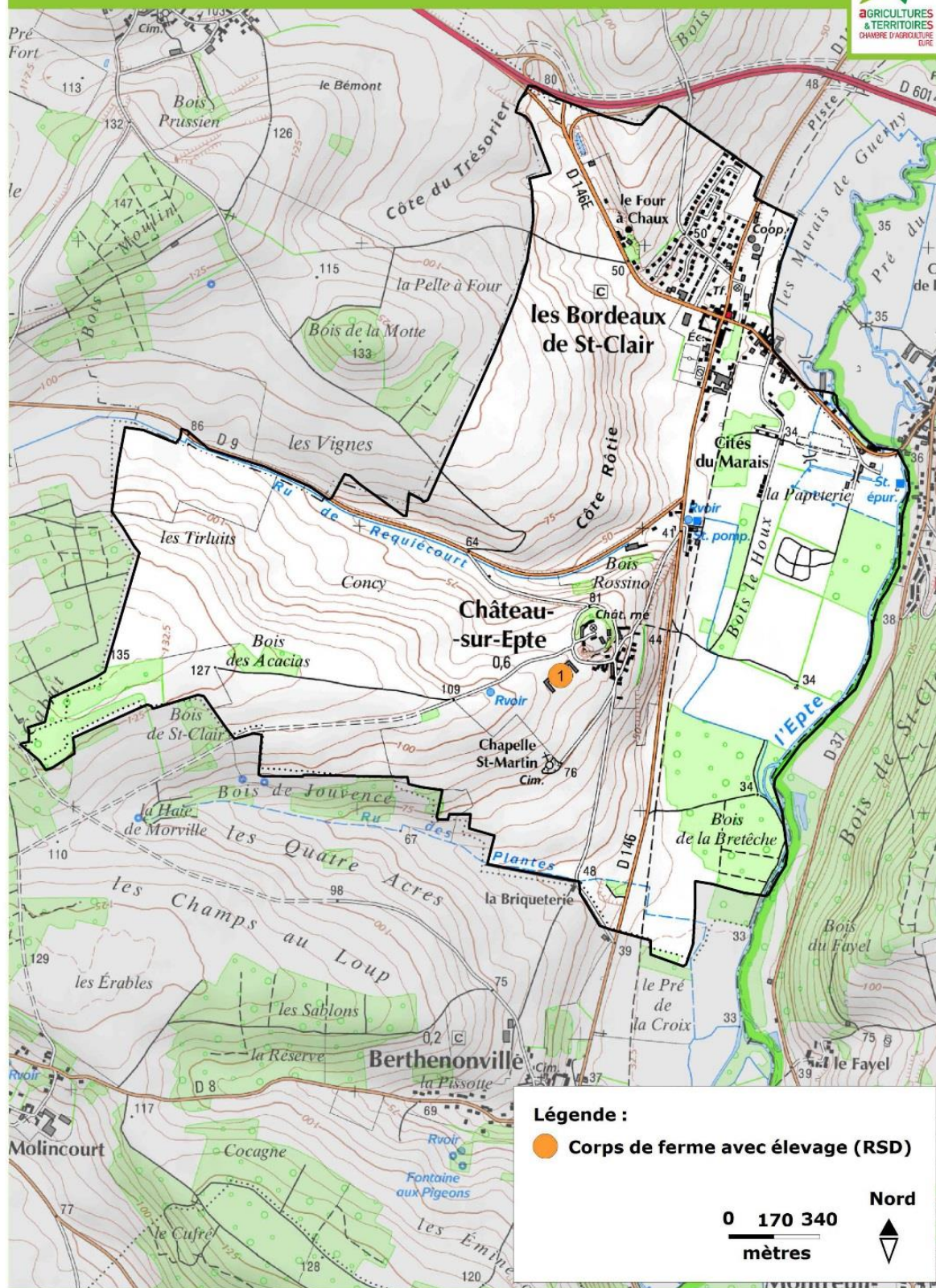


Château sur Epte - Exploitants



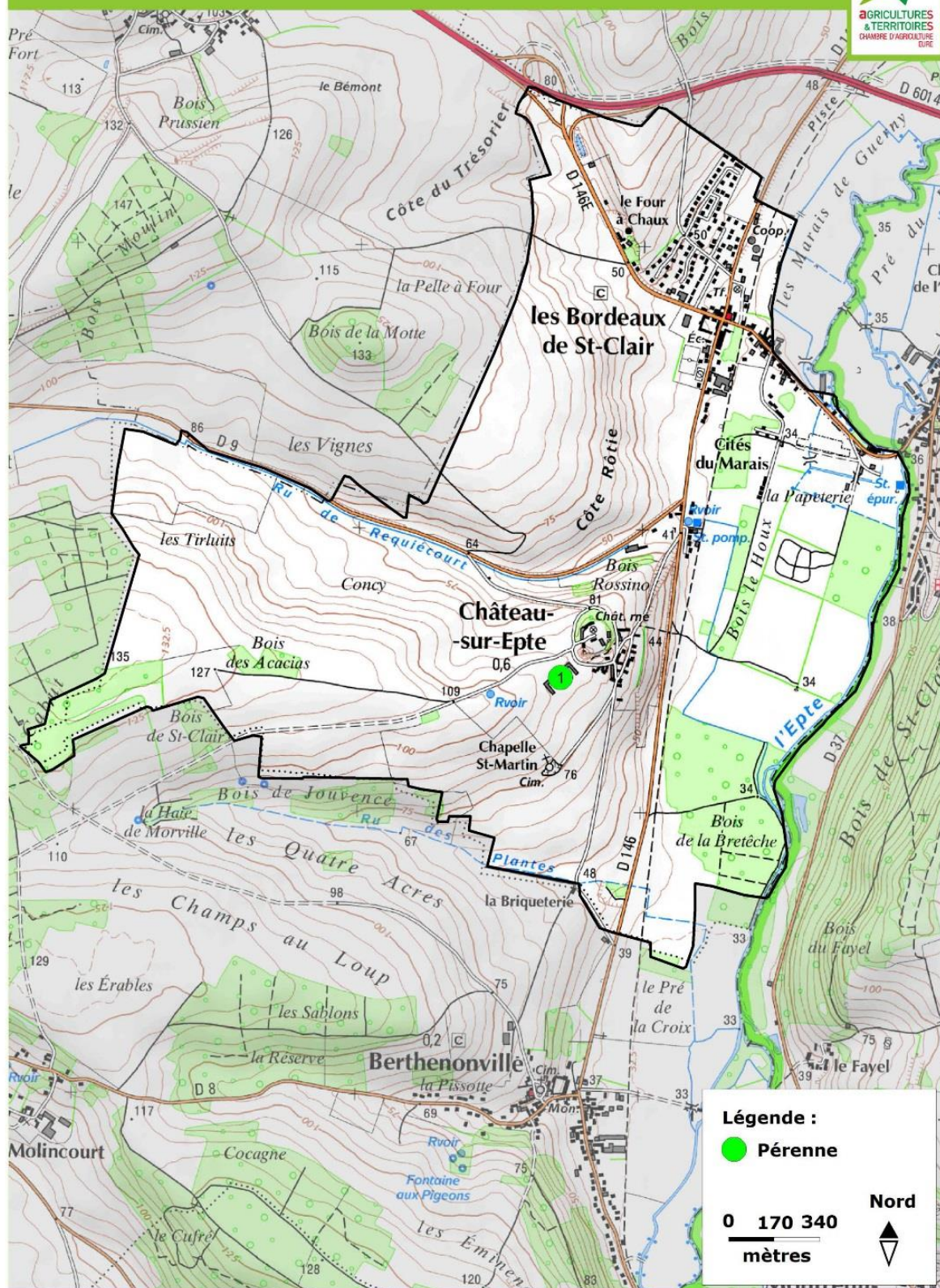
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Château sur Epte - Législation des corps de ferme



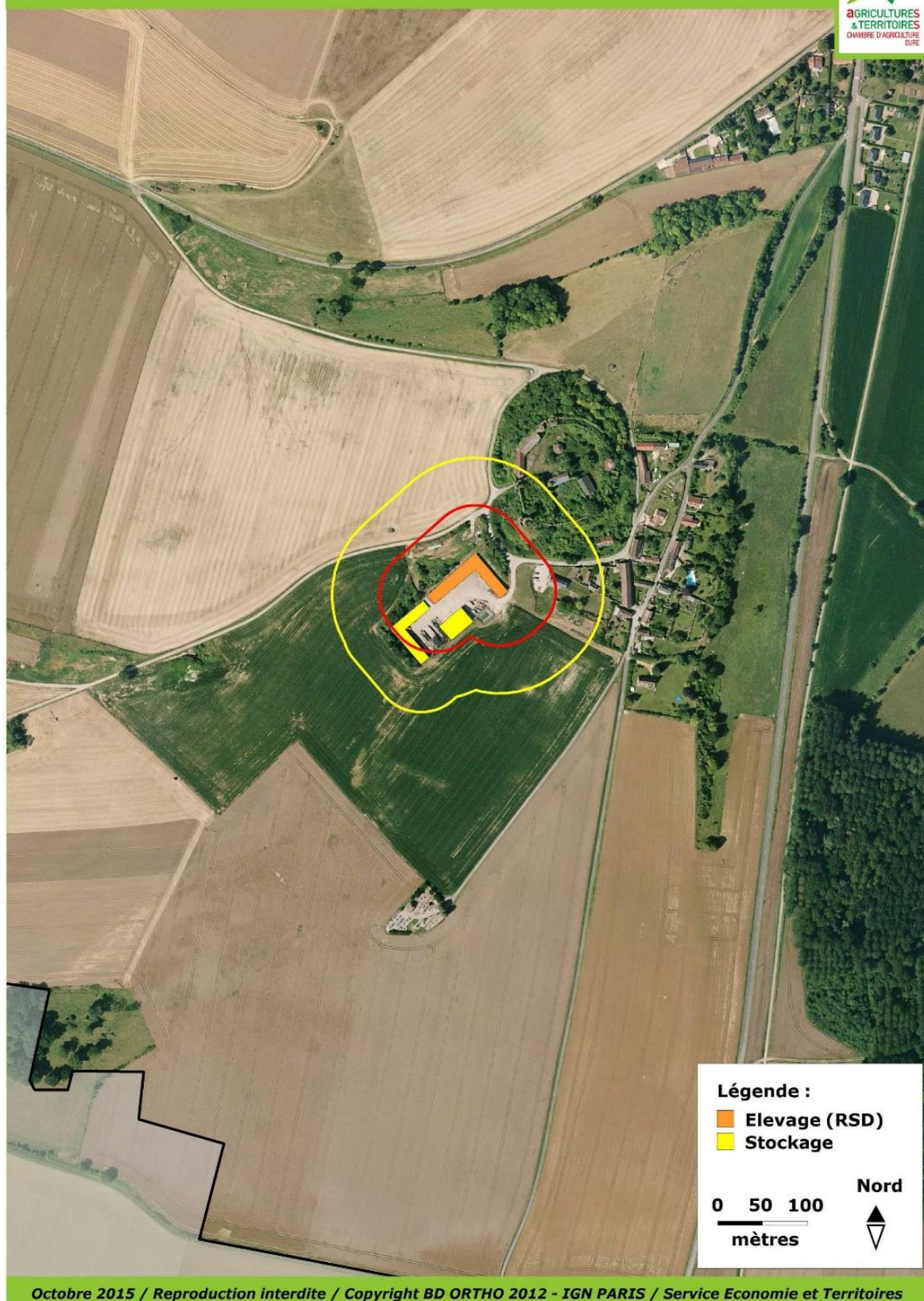
Octobre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Château sur Epte - Pérennité

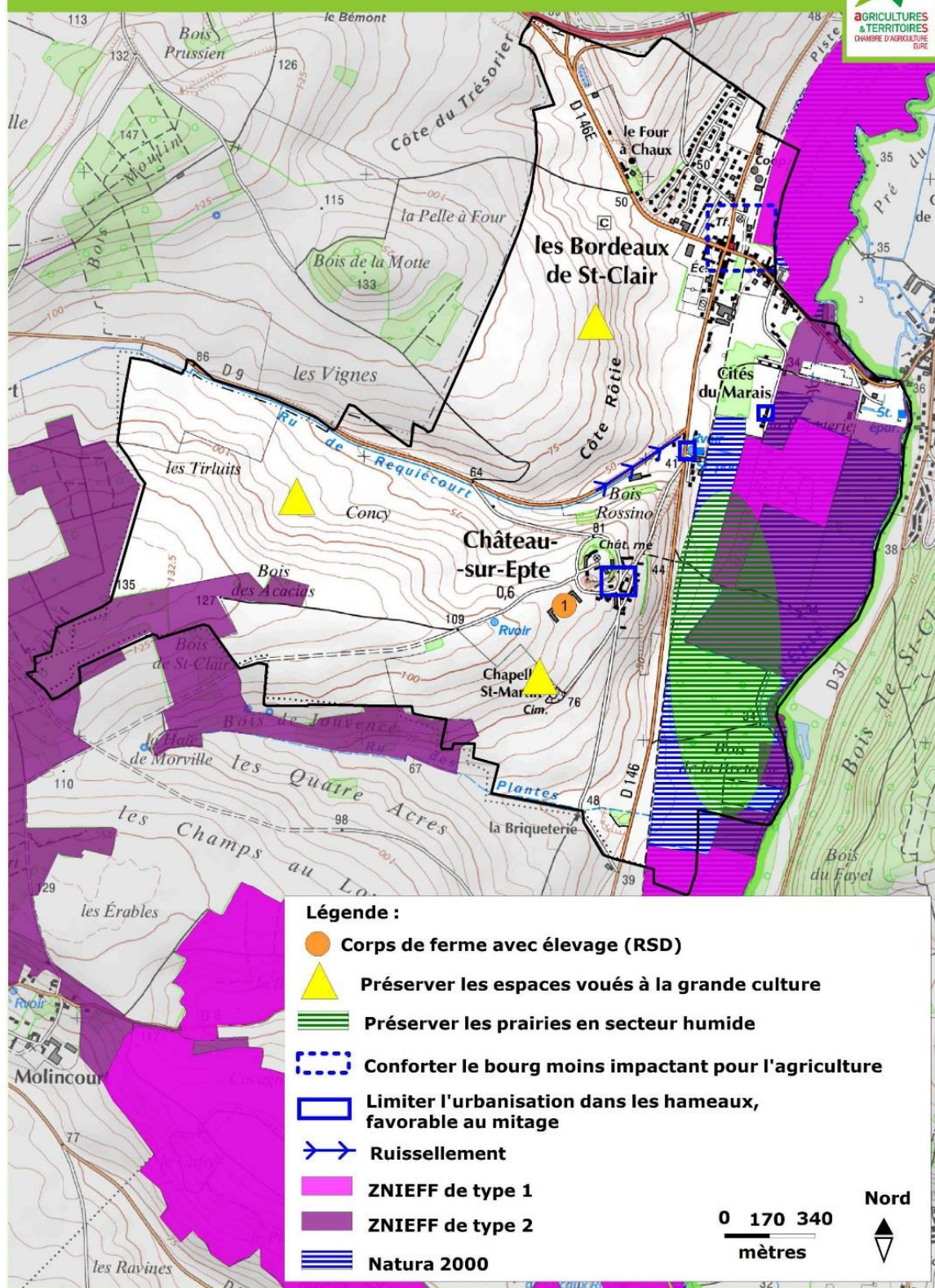


Octobre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Château sur Epte - Protection des activités agricoles



Château sur Epte - Enjeux



Octobre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Des potentialités touristiques

L'ambiance verdoyante et préservée du Vexin Normand offre une parenthèse de nature et un condensé d'histoire à proximité de Rouen et à 70 kilomètres de Paris.

Situé entre la Forêt Domaniale de Lyons et la vallée de l'Epte, ce secteur est un lieu de passage important. La pêche et la randonnée donnent l'occasion de découvrir les richesses paysagères et patrimoniales du territoire.

Les nombreuses vallées, le cadre rural, les monuments patrimoniaux du Vexin normand (abbayes, châteaux, vestiges de fortifications...) sont des éléments d'attraits touristiques qui attirent un public varié. Des chemins de randonnées, en particulier la voie verte entre Gisors-Gasny donnent l'occasion de découvrir les trésors du paysage et du patrimoine local (*voir carte ci-après*).

Le territoire possède de **nombreux atouts** en matière de potentialités touristiques pour attirer des visiteurs. Une étude **d'opportunité et de positionnement pour le développement touristique du Vexin Normand** a été menée en 2013. Cette étude faisait état des conclusions suivantes :

- Une situation géographique et une accessibilité favorable aux flux touristiques (axe fluvial de la Seine, proximité de Rouen et Paris...)
- Des paysages et sites à notoriété (Château Gaillard, Château de Vascoeuil, abbaye de Mortemer, abbaye Fontaine Guérard, village de Lyons-la-Forêt, Giverny...), **sources de flux internationaux**. Il se dégage deux thématiques prédominantes (histoire et nature) mais elles restent insuffisamment structurées,
- Une offre d'hébergement globalement de qualité mais une capacité d'accueil limitée. Des réflexions sont à entreprendre pour diversifier l'offre vers des cibles à potentiel (camping-car) ou des types d'hébergements différenciants et concurrentiels (insolites, nature...),
- Des coopérations amorcées mais encore insuffisantes avec une absence de stratégie marketing commune : une nécessité de développer une identité collective forte et des valeurs communes pour exister dans la concurrence.

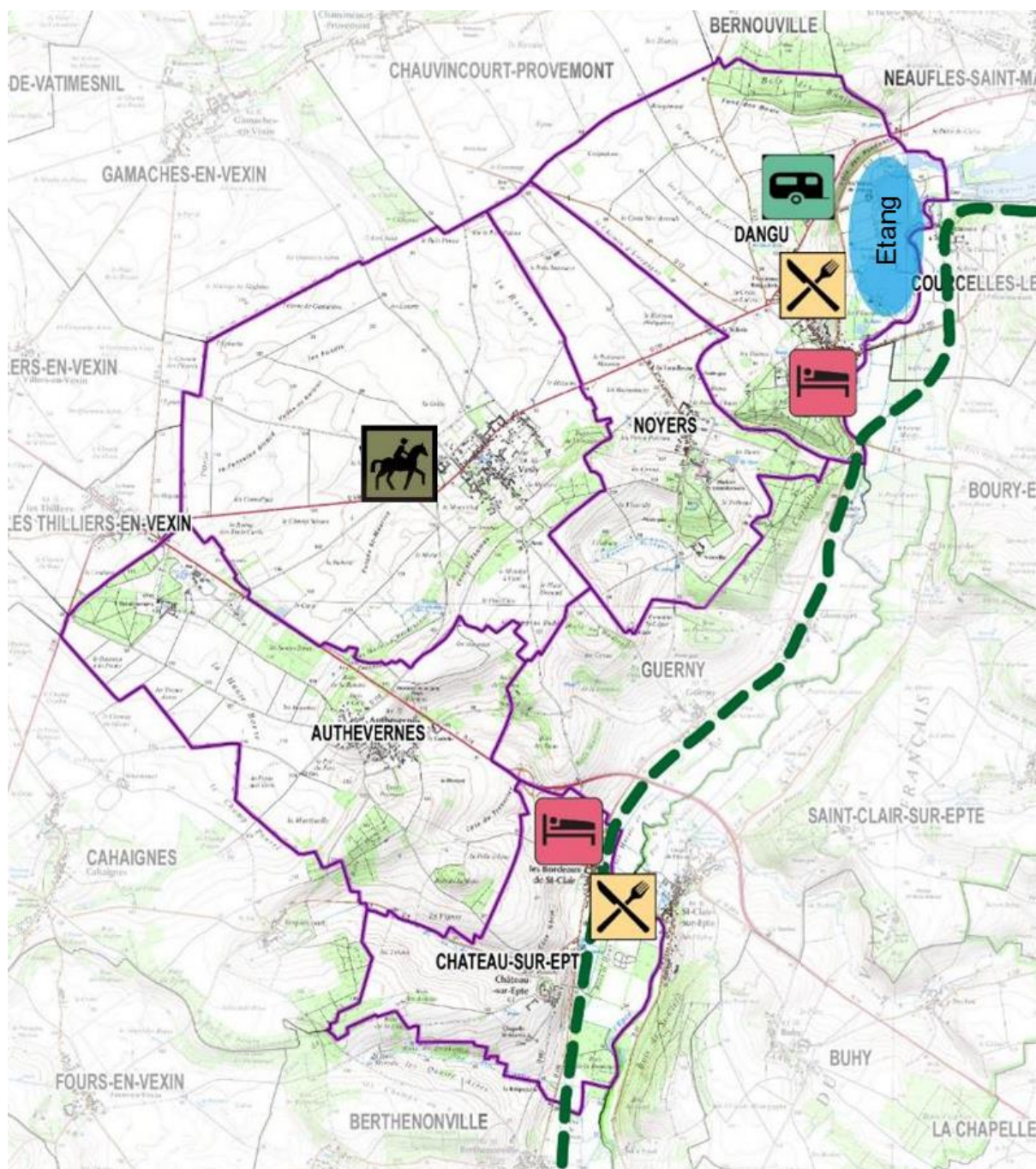
Si le territoire d'étude n'est pas pourvu de sites emblématiques, **son cadre paysager, son riche patrimoine et la présence de la voie verte** (cf partie mobilité) lui confèrent néanmoins de réels atouts à valoriser pour s'inscrire dans les dynamiques touristiques du Pays du Vexin Normand.

Avec 83 emplacements loisirs et 35 emplacements Tourisme, le camping de l'Aulnaie à Dangu est de loin la principale structure d'hébergement sur le territoire. Un hôtel-restaurant est également présent sur cette commune. Quelques structures de restauration existent sur Dangu et château-sur-Epte ainsi qu'un centre équestre sur Vesly.

La valorisation touristique du territoire doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer la vocation touristique du territoire (signalisation, aménagements spécifiques, publications) et les moyens de découverte pour attirer le public. Ces efforts pourront s'appuyer sur les démarches entreprises à l'échelle du Pays.



Carte de synthèse : une offre touristique concentrée dans la vallée de l'Epte



Des sites emblématiques à proximité (source photo : Eure tourisme), la voie verte « Avenue verte entre Paris et London » traverse la commune de Château-sur-Epte

Une structure socioprofessionnelle spécifique à chaque commune

Localement, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires sont les catégories les plus représentées chez les actifs. La prédominance de ces trois catégories n'est pas une spécificité du territoire d'étude mais est également rencontrée aux échelons communautaires et départemental. Ces trois catégories représentent environ 80% des actifs de l'Eure.

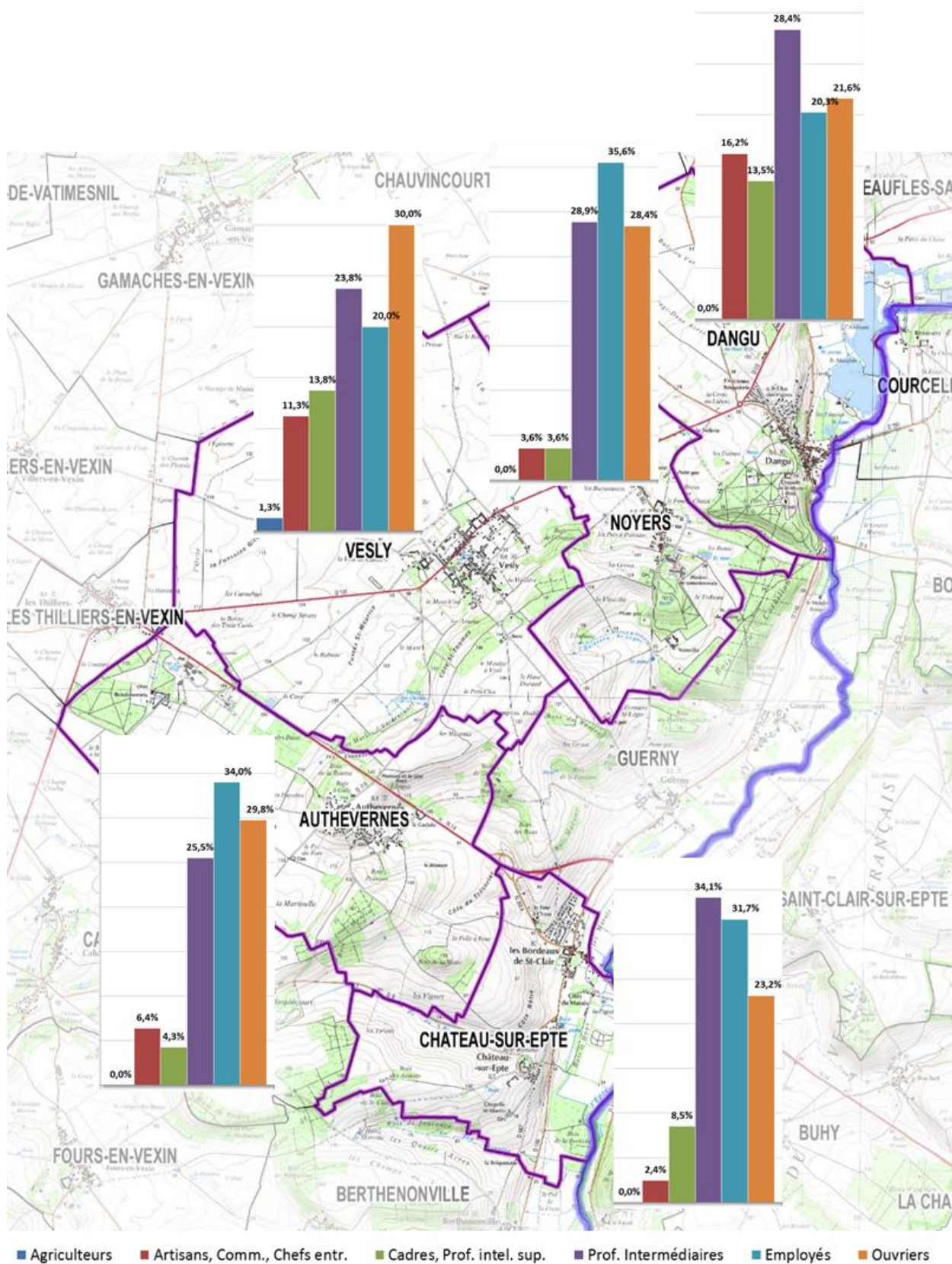
Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...).

La structure socio-professionnelle n'est cependant pas homogène entre les cinq communes :

- Dangu (298 actifs) se caractérise par une surreprésentation des professions intermédiaires (28% - catégorie la mieux représentée) ainsi que des cadres/professions intellectuelles supérieures et des artisans/commerçants. Ainsi, la population présente un profil d'actifs exerçant dans des domaines spécialisés.
- A Noyers (105 actifs), ce sont les employés (35%) les mieux représentés dans la population active, puis les cadres/professions intellectuelles (29%) et les ouvriers (28%). En tout, ces trois catégories occupent plus de 90 % des actifs.
- Vesly (358 actifs) se distingue par une forte proportion d'ouvriers (30%). Les cadres/professions intellectuelles supérieures et les artisans/commerçants sont surreprésentés sur la commune alors que la part des employés y est faible (20%).
- Sur Authevernes (199 actifs), la catégorie des employés (34%) domine le paysage socio-professionnel de la commune. Avec seulement 4% des actifs, les cadres/professions supérieures sont peu nombreux. Il est également constaté une sous-représentation des professions intermédiaires
- Sur Château-sur-Epte (337 actifs), la forte proportion des professions intermédiaires (34%) et des employés (32%) caractérisent la commune. La part des ouvriers est plutôt faible et les artisans/commerçants sont quasiment absents de la commune.

Il est à noter que la catégorie des agriculteurs n'est plus suffisamment représentée à l'échelle des communes (à l'exception de Vesly) pour figurer dans les données INSEE. Ces chiffres témoignent de la forte diminution de la profession d'exploitant agricole sur le territoire. Le nombre d'agriculteurs s'élève encore à 73 à l'échelle de la CC Gisors-Epte-Levrière et à 556 à l'échelle du Pays.

La structure socio-professionnelle de la population active



Dynamisme économique

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- Un territoire organisé dans son ensemble autour de Gisors mais une influence forte de la région parisienne pour les besoins non courants,
- Une dépendance du territoire vis-à-vis de Gisors et de l'agglomération parisienne, un territoire de plus en plus résidentiel avec une économie locale en perte de vitesse,
- Une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse cohérente et adaptée aux besoins locaux,
- Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et une image à renforcer.
- Une activité agricole présente : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole.

Ce que dit le SCOT :

Revaloriser le tissu industriel

Qualifier les zones (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité)

Renforcer l'artisanat

Développer les villages d'artisans (foncier, immobilier, localisation, nuisances...), augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural

Revitaliser le commerce en milieu rural

Maintenir les commerces dans les villages pour répondre aux besoins de proximité des habitants

Développer l'économie touristique

Construire la stratégie économique (synergie des acteurs, emplois)

Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval)

Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)

Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations)

Maintenir l'activité agricole

Valoriser les savoir-faire agricoles

Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomatériaux, activités d'animation ou d'hébergement)

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, [Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable](#) permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

[Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires](#) permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces deux documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs patrimoniaux (article [L151-19](#) du Code de l'Urbanisme) ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination (article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme).

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?

Circulation routière

Le Pays du Vexin Normand n'est pas directement desservi par les grandes infrastructures nationales de transport et reste à l'écart des grands flux de transit. En effet, l'autoroute A13 rejoint les grandes métropoles normandes et le littoral par la vallée de la Seine. Côté Est, le pays reste excentré vis-à-vis de l'autoroute A16 qui relie Beauvais à la région parisienne.

Deux grands axes de dimension interrégionale permettent le désenclavement du territoire :

- la RD 6014, axe historique entre Rouen et Paris qui traverse le Vexin selon une orientation Nord-Ouest/Sud-Est.
- La RD 181/RD10 qui relie Vernon à Beauvais par Gisors.

Les communes sont bien drainées par ces deux axes, ce qui leur permet de bénéficier d'une localisation favorable au sein du Vexin Normand avec une liaison rapide vers la métropole parisienne. Elle est, en effet, facilement accessible grâce à la RD 6014 (RD14 en Ile-de-France) aménagée en 2x2 voies à partir de Magny-en-Vexin. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise se situe à 30 minutes. Quant à l'agglomération rouennaise, elle est plus éloignée et le temps de trajet est d'environ 45 minutes.

Ces axes de circulation et le trafic important qu'ils supportent s'accompagnent de nuisances importantes pour les villages traversés. La création de nouvelles portions et de contournement ont permis d'atténuer ces nuisances sur les communes de Dangu (création de la RD10) et de Château-sur-Epte (mise en place du contournement). Le bourg de Vesly reste traversé par la circulation de la RD181 avec une proportion de poids-lourds extrêmement importante. Les franges Nord du village d'Authevernes sont également soumises aux nuisances sonores de la RD 6014.

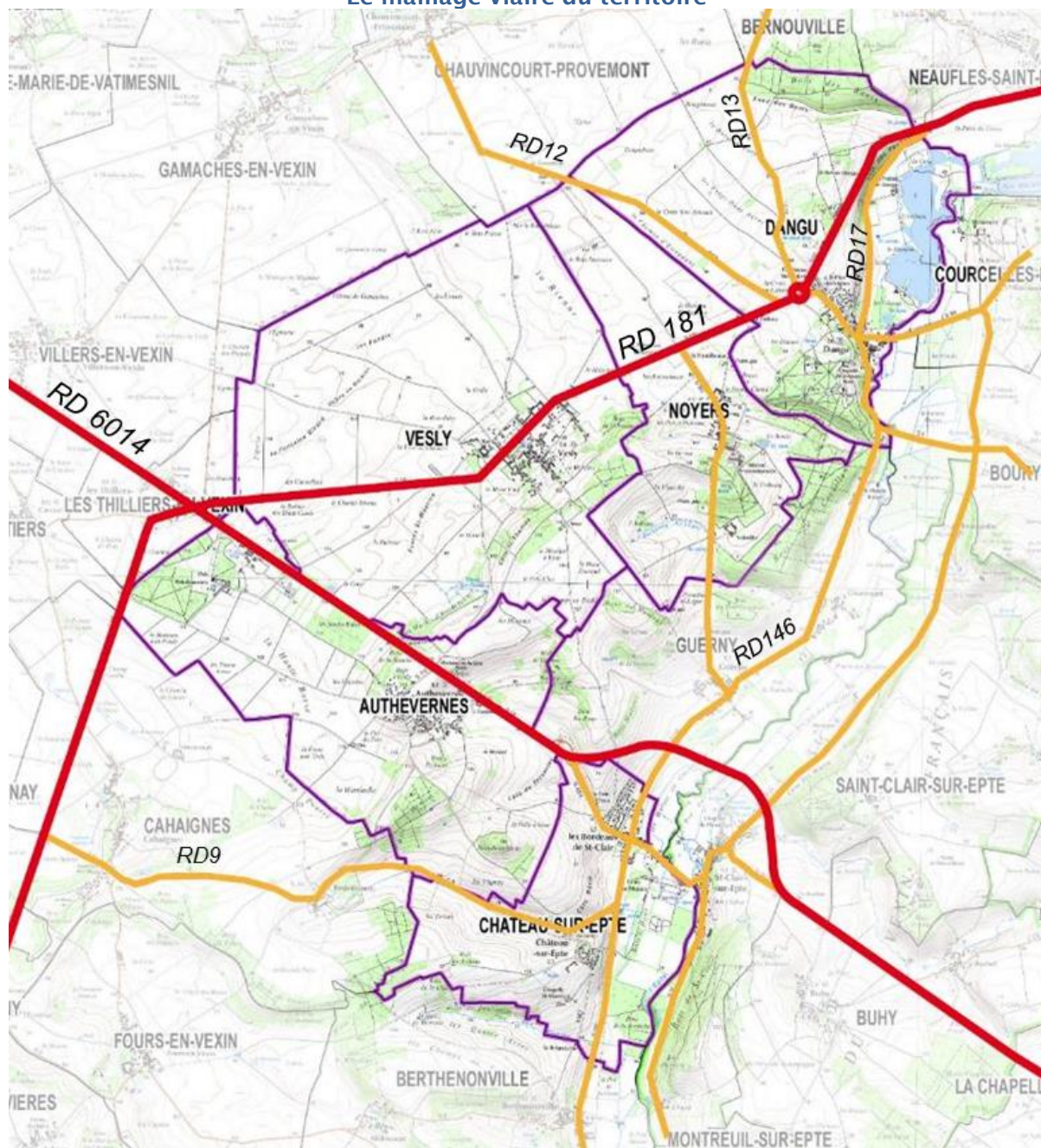
En dehors des voies structurantes, le maillage routier est bien développé dans la vallée de l'Epte avec la RD 146. Sur le plateau, les routes départementales D12 et D13 rejoignent à partir de Dangu respectivement Etrépagne et Bernouville/Bézu-Saint-Eloi. Par contre, le maillage de routes départementales est bien moins développé sur les territoires de Vesly, Authevernes et Noyers. Les déplacements au sein de ces communes et vers les communes environnantes s'effectuent au travers des routes de campagne.

Les comptages routiers effectués par le Conseil Général indiquent que les flux se concentrent sur les grands axes de circulation (RD 6014, RD10/17). Les autres voies supportent des trafics beaucoup moins importants.

Route	PR de comptage	Date du comptage	Trafic journalier (véhicules/jour)	Part des poids-lourds (%)
RD17	PR8	2009	1220	4,8%
RD10	PR 42 + 290	Décembre 2012	4500	10%
RD181	PR 33	2010	4000	13,5%
RD9	PR 8	2008	500	5%
RD 6014	PR 5	2011	10000	15%

Source : données du Conseil Départemental

Le maillage viaire du territoire

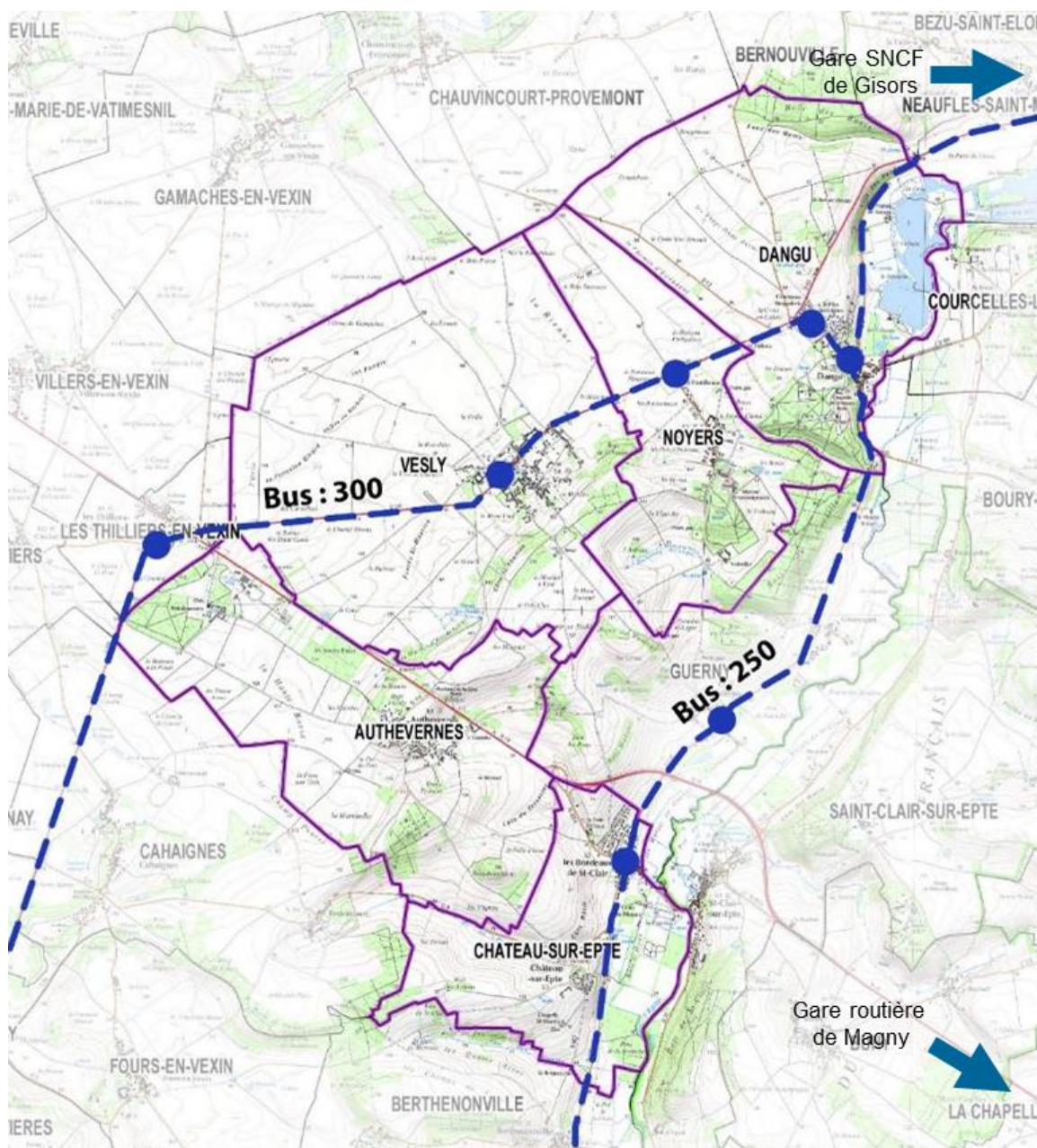


Des alternatives à l'automobile insuffisantes

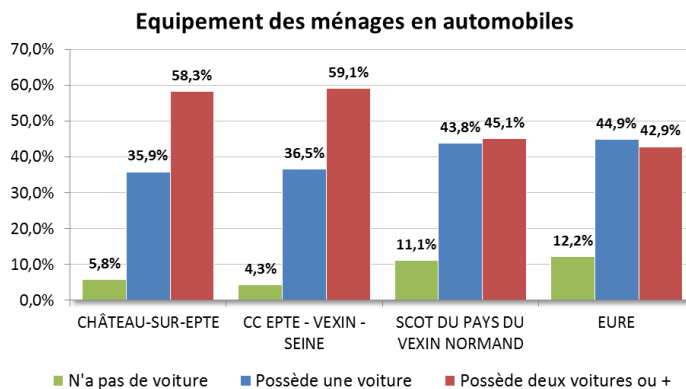
En matière de transports collectifs, la gare SNCF la plus proche se situe à Gisors. Elle permet d'accéder au réseau de transport transilien au départ de la Gare de Saint-Lazare avec 16 allers-retours quotidiens entre Paris et Gisors. Plusieurs allers-retours en TER sont également proposés vers Serqueux. Il est alors possible de rejoindre Rouen avec une correspondance ou Dieppe par le service de bus régional. La gare de bus de Magny-en-Vexin est également attractive pour les habitants de Château-sur-Epte et d'Authavernes.

Sur les communes d'étude, il existe une desserte en transports collectifs avec le service de bus du Conseil Départemental. La ligne 300 relie Gisors à Evreux en desservant Dangu, Noyers et Vesly. Quant à la ligne 250, elle effectue la liaison entre Gisors et Vernon en passant par les communes de Dangu et de Château-Sur-Epte. Ces deux lignes ont une fréquence faible (2 à 3 allers/retours journaliers) : de fait, cette offre reste principalement à destination des scolaires et ne peut répondre aux besoins des actifs du territoire. Il est à noter que de nombreux habitants de Château-sur-Epte se déplacent sur la commune voisine de Saint-Clair-sur-Epte pour emprunter le réseau de bus du Val-d'Oise.

L'offre en transports collectifs

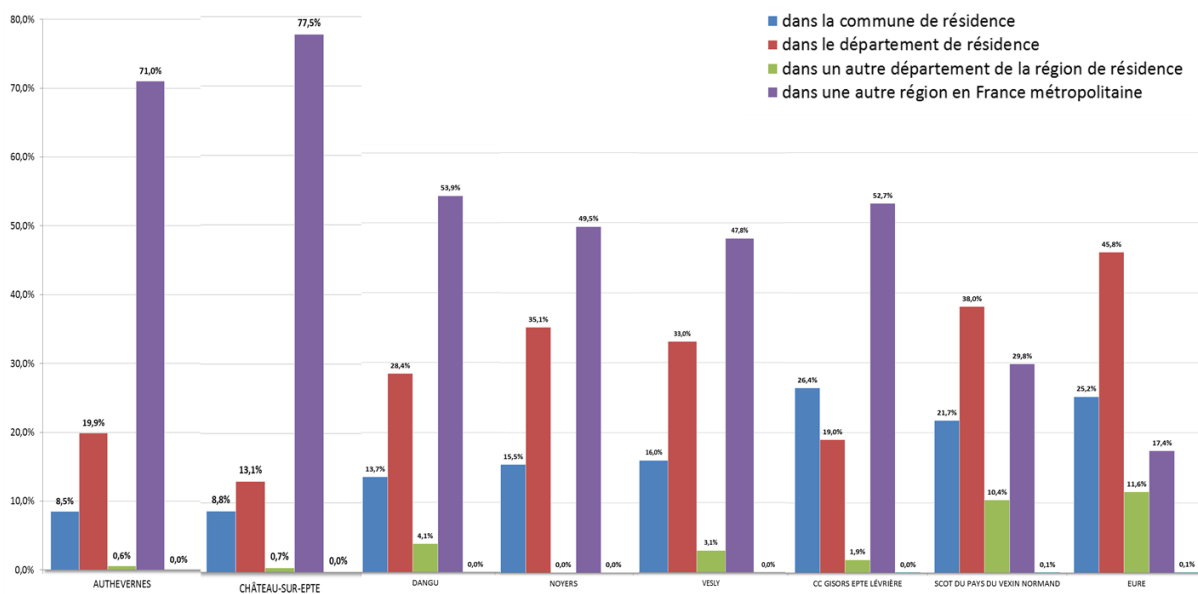


Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 6% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Près de la 60% d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer. Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de l'utilisation massive de ce moyen de transport.

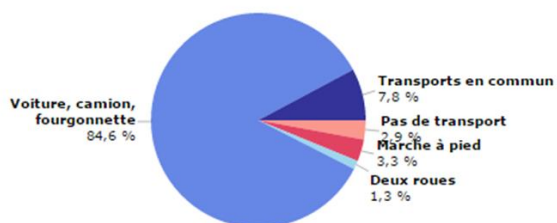


Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que presque 92% des actifs quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail. Plus des trois-quarts des actifs se déplacent vers la région francilienne quotidiennement. En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs.

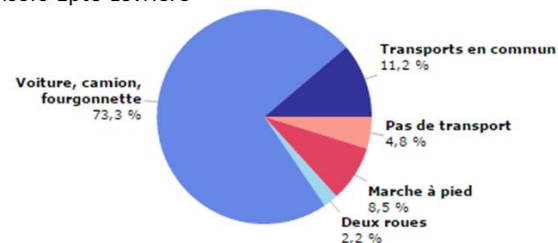
Les déplacements domicile-travail des actifs



Château-sur-Epte



CC Gisors-Epte-Levrière



Les moyens de transports pour les déplacements domicile-travail (INSEE- 2012)

Sur la commune, seule 8% de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail. Pour la plupart, il s'agit d'habitants utilisant les autocars du département du Val d'Oise (soit à partir de Saint-Clair-sur-Epte ou de Magny-en-Vexin) ou se rendant à Gisors pour emprunter le train jusqu'à leur lieu de travail. Il est à noter que ce taux est de 11% à l'échelle

de la CC Gisors-Epte-Levrière. Il ressort assez nettement la faible attractivité des transports collectifs sur la commune ce qui favorise l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens alors que les habitants de Gisors situés à proximité des transports utilisent davantage le train.

Aucune aire de **covoiturage** n'est recensée sur les communes étudiées. Sur le département, 17 aires de covoiturations « spontanées » ont été répertoriées dont **une située sur la commune voisine des Thilliers-en-Vexin**. Sur le site de covoiturage « Blablacar », de nombreux trajets avec un départ/arrêt intermédiaire/arrivée sur une ville voisine (Gisors ou Magny-en-Vexin) sont proposés par des conducteurs. Une majorité est en direction de la région parisienne mais il y a également des trajets vers des destinations normandes et hors-région. Parmi cette offre, des conducteurs traversent les communes étudiées et peuvent récupérer des habitants des communes.

Un des enjeux du PLU est de contribuer à **la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux économies de l'énergie dans les transports**. Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnement les zones d'habitat à proximité des équipements et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles, source importante d'émissions de CO₂.

Quel fonctionnement à l'échelle des villages ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).

En dehors des grands axes routiers, la plupart des voiries au sein des villages sont étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce.



Des voies de desserte résidentielle plutôt étroites, des visibilité parfois réduites à cause du bâti implanté le long des rues

Quelques rues de Vesly et Noyers se démarquent de cette configuration : elles présentent des sur-largeurs dédiées au fleurissement et à la végétation. Quelques aménagements très simples (bancs...) permettent aux habitants de profiter de ces espaces. L'aménagement des places de l'Eglise et de la Ferme du Fort à Authevernes évoque ce type de configuration.



Les espaces végétalisés le long des voies confèrent une ambiance champêtre aux villages de Vesly, Noyers et Authevernes



L'urbanisation récente des 5 communes a souvent été réalisée dans le cadre de lotissements et s'est accompagné de la création de voies nouvelles en impasse ou en boucle. Les constructions nouvelles ont également pu prendre place le long des voies existantes, ce qui a évité la création de nouvelles voies. Toutefois, ce mode d'urbanisation a parfois laissé de grands espaces libres en fond de jardin. Ainsi, il est constaté un processus de divisions parcellaires qui conduit à l'urbanisation de ces espaces situés en second rang. Cette évolution entraîne la mise en place d'une **desserte individuelle peu optimisée, avec parfois des doubles-rideaux**.

Les réseaux viaires des villages de Dangu et de Vesly sont complétés par quelques sentes piétonnes qui offrent des raccourcis dans les parcours des piétons. Ces espaces sont souvent sombres en raison de la végétation et des murs qui les bordent, et pas toujours bien entretenus, ce qui ne favorise pas leur usage.



Quelques sentes piétonnes existent dans les villages de Vesly et de Dangu

La **circulation agricole** doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).



Sur la commune de Château-sur-Epte, le stationnement individuel au sein des lotissements est principalement géré à l'intérieur de la parcelle. Dans le bourg des Bordeaux-sur-Epte, le stationnement s'effectue le long des voies permettant aux habitants et à la clientèle des commerçants de garer leur véhicule à proximité de leur destination.



Pour permettre la gestion du stationnement aux abords des équipements, plusieurs parkings ont été aménagés. Deux petites aires de stationnement existent autour de la mairie et servent à la fois aux utilisateurs de la mairie, de la salle des fêtes, de la bibliothèque et de la maison médicale. Un parking d'environ 400 m² existe également rue de la Libération. Situé à côté des terrains de sports, il dispose de 22 places matérialisées au sol il sert en priorité pour les enseignants et les parents des élèves de l'école. Ces stationnements sont donc à maintenir.

Les itinéraires de promenade



La vallée de l'Epte est parcourue entre Gasny et Gisors par une voie verte qui a pris place sur l'ancienne voie ferrée. Elle permet de découvrir aisément le territoire à pied ou en vélo et de profiter du riche patrimoine situé le long de la rivière.

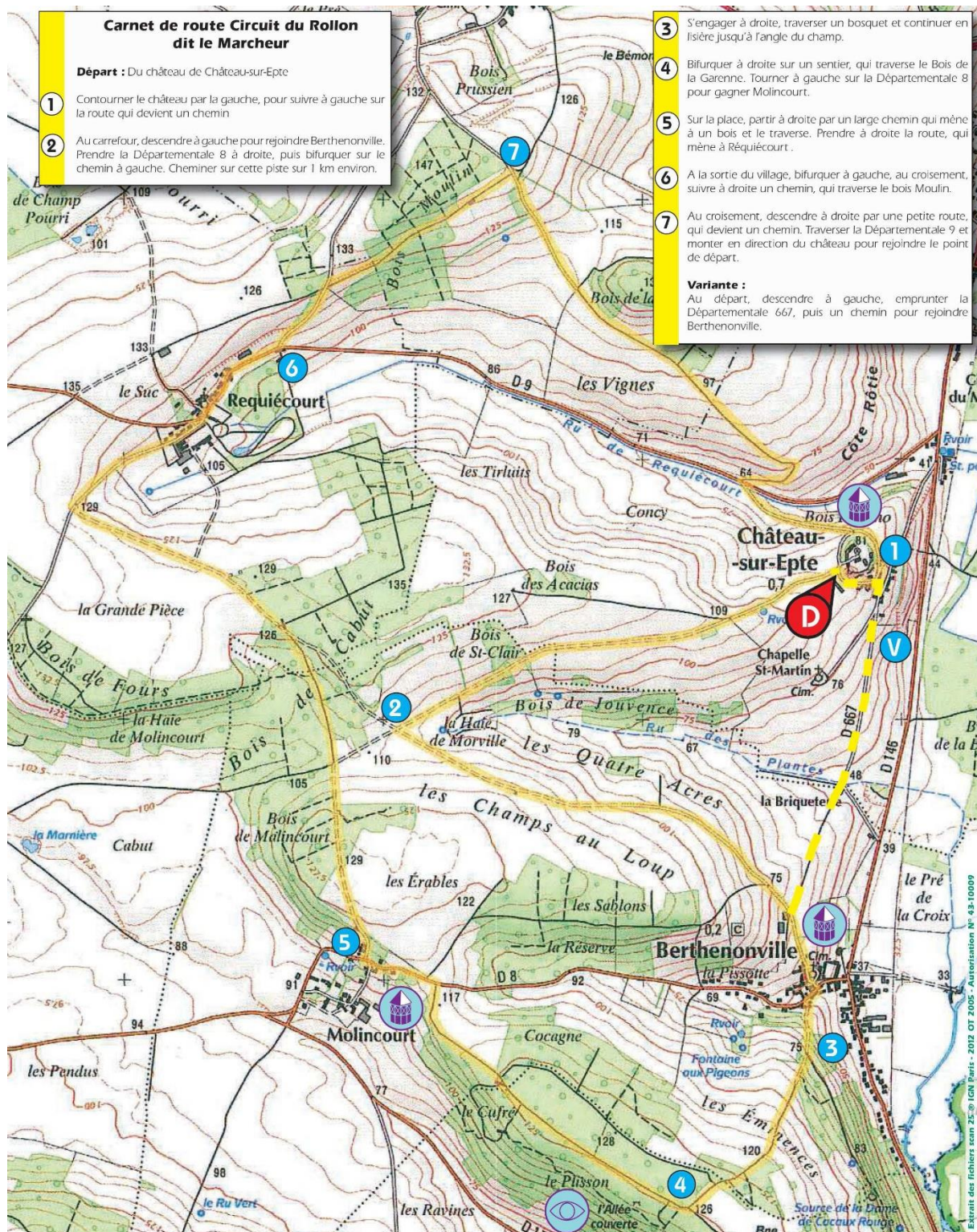
Cette voie constitue un tronçon de « l'Avenue Verte Paris-Londres ». Il s'agit d'une véloroute qui relie les deux capitales incluant une traversée de la Manche en ferry au départ de Dieppe.

Les communes en retrait de la vallée restent cependant à l'écart de la voie verte en l'absence de liaisons douces aménagées pour rejoindre le plateau.



source : <http://www.voiesvertes.com/htm/detaille27giga1.htm>

Le site internet du Pays du Vexin Normand propose 30 circuits de randonnée pédestre de tous niveaux allant de 3 à 25 km. Le **parcours du « Rollon dit le marcheur »** permet la découverte des communes de Château-sur-Epte, d'Authenvernes ainsi que de Berthenonville. Le circuit emprunte essentiellement des chemins agricoles et des petites routes de campagne à faible circulation. Le parcours comprend plusieurs sites à découvrir dont les vestiges castraux de château-sur-Epte qui est le point de départ de la balade. Il est toutefois dommage que le parcours ne prévoit pas la découverte du beau panorama sur le village d'Authenvernes.



source : site internet du Pays du Vexin Normand

Mobilité

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- Un territoire en retrait des grands flux nationaux mais bénéficiant d'une position stratégique au sein du Pays du Vexin Normand.
- Une bonne accessibilité vers la région parisienne et le reste du département grâce à la présence d'axes de circulation interrégionale.
- Des axes classés voies à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit...).
- Une utilisation prépondérante des véhicules individuels bien que la gare de Gisors soit inclut dans le réseau transilien.
- Les aménagements pour organiser le covoiturage sont absents sur le territoire.
- La présence de la voie verte et d'un circuit de randonnée du Pays du Vexin Normand, un bon maillage de chemins agricoles pouvant être empruntés par les randonneurs mais une absence de signalétique et un manque d'informations,
- Des problématiques de stationnement dans certains villages en raison de l'étroitesse des rues.

Ce que dit le SCOT :

Améliorer la qualité des déplacements :

Rendre le territoire accessible : aménagements de la RD 6014, contournement de Rouen, amélioration du réseau interne en prévision de l'apport de population

Avoir des déplacements pour tous : amélioration de l'accès aux équipements et services, rabattement vers la gare de Gisors, solutions alternatives à développer

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

Le règlement comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement, interdire le stationnement sur le domaine public...).

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- La commune est un pôle d'accueil résidentiel : le territoire dispose d'une certaine attractivité permettant l'apport d'une population nouvelle.
- L'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par la présence d'un bon maillage routier. Les pôles d'emploi de Gisors et d'Etrépagny sont également proches.
- Il existe quelques dents creuses et opportunités de réhabilitation dans le bourg permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en évitant l'étalement urbain et le mitage.
- La proximité de Gisors permet de bénéficier de tous les services et commerces de proximité en quelques minutes.
- Le patrimoine de la commune témoigne d'une histoire riche et doit être pérennisé afin de conserver la mémoire des lieux.
- Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural et verdoyant avec la vallée de l'Epte et les coteaux, facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant, espaces publics de qualité, prix fonciers attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.
- Le paysage de la vallée de l'Epte et le patrimoine bâti sont des attraits pour les touristes mais la commune ne profite pas pleinement de ses atouts.

Les faiblesses et menaces

- La légère tendance au vieillissement de la population implique le renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune.
- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances urbaines ressenties dans le village.
- L'offre en réseau de transport collectif sur la commune est largement insuffisante pour constituer une réelle alternative à l'automobile. Les actifs peuvent toutefois bénéficier du réseau Transilien à partir de Gisors ou du réseau de bus du Val-d'Oise à proximité.
- Les grandes cultures du plateau ont fortement impacté les milieux naturels : le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité.
- L'agriculture est une des principales ressources du territoire. Elle doit être préservée de la pression urbaine et du mitage et être prise en compte dans le document de planification pour éviter les nuisances réciproques.
- Le risque d'inondation est présent le long de l'Epte et doit être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation.

QUATRIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** sur son territoire. Afin de mettre en cohérence leur territoire avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du **19 décembre 2014**, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur l'évolution du territoire,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : une physionomie peu changée depuis la fin des années 1980

La commune de Château-sur-Epte a connu ces dernières décennies, une évolution irrégulière de sa population. La population a effectivement baissé jusqu'au début des années 1980 pour connaître une forte croissance ensuite, passant de 357 habitants à 632 en l'espace de 8 ans. Depuis, la population se stabilise autour de 600 habitants, avec cependant une baisse notable au début des années 2000.

Ce phénomène se traduit par une certaine stagnation dans le parc de logements. Entre 2003 et 2012, ce sont uniquement 9 nouvelles constructions à usage d'habitation qui ont vu le jour à Château-sur-Epte, avec une moyenne de 0,9 construction par an. Dans le même temps, les autres communes de la CC Epte-Vexin-Seine connaissent un rythme de constructions beaucoup plus important avec en moyenne, 1,8 logement commencé par an⁴.

SITADEL	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL	MOYENNE	MOYENNE/c ommune
CHÂTEAU-SUR-EPTE	2	0	0	1	2	2	1	0	0	1	9	0,9	/
CC EPTE - VEXIN - SEINE	33	40	33	34	61	32	40	38	33	24	368	36,8	1,8

La commune est donc confrontée à un **rythme de construction plutôt faible au regard de sa localisation à proximité de la région parisienne**. Cela s'explique par un phénomène de rétention foncière importante qui n'a pas conduit d'ouverture à l'urbanisation de grands terrains depuis la fin des années 80. L'objectif de la municipalité est d'inverser la tendance afin de pérenniser les différents équipements communaux (maison de santé, école...) et favoriser l'apport de nouveaux services sur le territoire (projet d'un dépôt de pain dont la viabilité nécessite un niveau de population suffisant).

Les données constatées sur la commune pour la période 2005-2015 indiquent que la construction sur le territoire communal se fait principalement par opération individuelle, de façon éparse sur le territoire et de manière très irrégulière dans le temps. L'application du POS et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructibles de taille relativement importante.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises artisanales et agricoles se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents, notamment l'école et sa garderie et la maison de santé.

⁴ Il est à noter que la taille moyenne des communes de cet EPCI était d'environ 500 habitants avant la création de la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte (regroupant 14 communes historiques sur 20 de la communauté de communes), soit une taille équivalente à Château-sur-Epte et que le calcul a été effectué sur la base des 20 communes historiques.

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. En effet, l'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'environ **0,7 ha ont été consommés** sur le territoire communal pour 6 logements situés en comblement du tissu urbanisé du bourg. Cela représente alors une densité de 8,6 logements/ha.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation des dents creuses et d'espaces mutables permettant de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 12 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural et tenant compte des prescriptions du SCOT.

Eviter les constructions au coup par coup

Objectifs communaux

La commune dispose d'une situation géographique attractive, l'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par un bon maillage routier et les pôles d'emplois de Gisors (ainsi que la gare SNCF), Vernon et Les Andelys sont également proches. Château-sur-Epte s'avère alors un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour les populations de la région parisienne à la recherche d'un cadre de vie positif (patrimoine, équipements locaux...). De par cette situation, la commune a vu se développer les habitations de type pavillonnaire.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- Renouveler et accroître sa population car celle-ci connaît un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire.
- Adapter toutefois cette croissance afin de tenir compte des problématiques liées aux divers risques et nuisances et de maintenir le caractère de village rural de la commune.
- Répondre aux différents besoins de la population en proposant une offre de logements variée. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logements orientée également vers de plus petits produits immobiliers afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. En particulier, il est envisagé la création d'une offre de petits logements à destination des personnes âgées de la commune qui souhaiterait s'installer dans un habitat plus adapté à leur besoin. Ainsi, cette politique permettrait de libérer de grandes habitations pour l'accueil de nouvelles familles.
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter une **offre de logements cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, existence de risques et nuisances, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maîtriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Définir le besoin en logements à créer...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 0,9%/an à une échelle de 15 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Prescriptions du SCOT du Pays du Vexin Normand ayant identifié, par EPCI membre, les besoins de logements : la répartition du nombre de logements par commune indique un besoin de 36 logements à construire sur la commune d'ici 10 ans. Cette réflexion est portée sur une période 15 ans,
- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années à l'échelle de la commune et du territoire : en raison d'une certaine stagnation ces dernières années, la commune souhaite rattraper son retard en matière de croissance démographique par un rythme de constructions plus important,
- Etat de la capacité des infrastructures et équipements,
- Situation attractive de la commune.

Par ailleurs, en matière de projet immobilier, la commune possède un parc de logements locatifs peu développé et la majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession privative. Les élus souhaitent encourager une diversité de l'offre d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement – définition du besoin en logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir **environ 80 à 100 habitants supplémentaires lors des 15 à 20 prochaines années**. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une **hypothèse d'environ 35 à 40 nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de 2,57 personnes par ménages au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune et des échelons supra-communaux,
- De l'évolution possible du parc de renouvellement sur lui-même. Ainsi les résidences secondaires et les logements vacants peuvent se transformer en résidences principales. Il a été estimé que :
 - Au regard de la vacance plutôt élevée sur la commune (environ 10% du parc de logements), 25% des logements vacants pourrait être réinvesti dans les années à venir, soit 7 logements,
 - 10% des résidences secondaires pourraient être transformées en résidences principales soit 1 logement. Cette hypothèse est dans le prolongement des tendances constatées depuis 1990 sur la commune.

Ce besoin en nouveaux logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer l'éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii (échéance 15 ans)			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population (%/an)		
					0%	0,7%	0,9%	1,3%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	632	661	599	599	659	680	719
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	189	200	223				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,30	2,80	2,70	2,55			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				12			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)				12	35	44	59
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2026				235	258	267	282
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	11	3	27				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	5,24%	1,40%	10,47%				
K	Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (20% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)				7			
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES								
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	10	11	8				
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	5,03%	5,21%	3,46%				
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (10% du parc des résidences secondaires peut être transformé en résidence principale)				1			
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				4	28	36	52

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 3,3 personnes à 2,7 personnes entre 1990 et 2012. Ce phénomène restant visible depuis deux décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,55 d'ici une quinzaine d'années en raison du vieillissement de la population. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2026, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 12 logements.

Le projet communal vise une hausse de la population de 0,9% par an sur quinze ans.

Cet objectif nécessite d'une quarantaine nouvelles résidences principales, soit la construction d'environ 36 nouveaux logements en tenant compte du potentiel en renouvellement du parc sur lui-même.

Définir l'implantation du parc de logement selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

1. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques... Afin de déterminer le besoin en nouveaux logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

Il convient de noter que ce diagnostic foncier n'a pas été effectué au niveau du hameau du site castral afin de limiter le mitage du territoire ce d'autant plus que ce secteur est contraint par la proximité du château, la topographie et la présence de l'activité agricole. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée.

- Les dents creuses. Quelques potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses. Toutefois, plusieurs d'entre elles sont soumises au PPRi (zone bleue) et n'ont pas été retenues dans le PLU.

Les dents creuses représentent 2 équivalents logements.

- Les divisions parcellaires. Le tissu urbain du bourg comprend plusieurs grands terrains pouvant faire l'objet de division parcellaire. Le diagnostic foncier de la commune a permis de distinguer un potentiel important en matière de division parcellaire. Cependant, un certain nombre était soumis à un risque d'inondation (par remontée de nappe par exemple), concernait des parcelles avec des difficultés d'assainissement ou pouvait avoir un impact paysager fort sur les entrées de ville. En conséquence, les secteurs constructibles ont été délimités au regard de ces contraintes. Seule une parcelle pouvant être divisée est retenue dans la zone constructible. Le nombre de logements possibles a été défini (2 maximum) afin de tenir compte du contexte arboré de la parcelle qui convient d'être préservé d'une urbanisation excessive.

Les divisions parcellaires retenues représentent un potentiel de 2 équivalents logements.

- Les secteurs de projet. Une emprise libre de 4200m² au cœur du bourg a été identifiée lors du diagnostic foncier. En raison de son importance, elle ne peut être considérée comme une dent creuse. Elle s'avère alors plus propice à la mise en place d'un projet d'ensemble, site d'urbanisation à privilégier.

Le secteur de projet représente un potentiel de 5 équivalents logements.

- Les secteurs mutables. Le diagnostic foncier de la commune a été complété par l'identification des sites potentiellement mutables. Les sites suivants ont été étudiés :
 - Les terrains de sports : l'ensemble des équipements sportifs occupe une parcelle de 1,2 hectare située au cœur du village. Une réflexion a été engagée par les élus dans le cadre du PLU sur le devenir des équipements. Il apparaît que le terrain de foot est sous-utilisé en l'absence de club de foot. En conséquence, il est envisagé l'urbanisation de l'emprise du terrain de foot (1 ha) ce qui permettrait la construction de 12 logements. Ce projet est envisagé à moyen terme puisque les élus souhaitent se donner le temps pour doter la commune d'une alternative : création d'un nouvel équipement sur un autre secteur (site de la papeterie), mutualisation avec une autre commune (par exemple, avec Vesly qui a le projet de créer un nouveau terrain de sport).
 - Un hangar à l'entrée du village (route de Rouen) a été identifié comme un potentiel de renouvellement urbain. Néanmoins, ce potentiel apparaît à l'heure actuelle

théorique et sa mutation a réellement une pertinence seulement si les terrains sportifs font l'objet d'une urbanisation, ce qui permettrait d'améliorer les accès à ce futur lotissement. En conséquence, il est envisagé une mutation de ce site à plus long terme et après l'urbanisation des terrains sportifs. Ce site présente un potentiel de 7 équivalents logements.

- L'ancienne papeterie : ce site présentant de nombreuses contraintes et étant situé sur un secteur à enjeu paysager (site classé de la vallée de l'Epte) et écologique (proximité de zones Natura 2000, de zones humides, etc...), il ne peut pas être ouvert à l'urbanisation.

Les emprises mutables représentent un potentiel de 17 équivalents logements mais pas immédiatement mobilisables.

Le potentiel de renouvellement urbain et de densification est donc de 28 logements, dont 17 logements ne peuvent être mobilisés immédiatement. Ce potentiel est insuffisant pour répondre aux besoins de la commune. Il convient également de préciser que ces potentiels fonciers sont globalement sous maîtrise de propriétaires fonciers et que le PLU doit tenir compte d'une rétention foncière possible de la part des propriétaires. Ce taux de rétention foncière est fixé à hauteur de 30%. Il est donc envisageable que la densification prévue sur la commune puisse permettre la construction d'une vingtaine de logements dans les prochaines années.

	Dents creuses	Divisions parcellaires	Secteur de projets	Emprises mutables	Total potentiel théorique	Avec application de la rétention foncière
Nombre de logements	2	2	5	19	28	20

2. Définition d'une zone d'extension de l'urbanisation : quel choix de moindre impact ?

Le diagnostic foncier a permis d'évaluer à un potentiel d'une vingtaine nouveaux logements possibles au sein du tissu bâti existant en tenant compte de la rétention foncière. Ainsi, il s'avère nécessaire d'ouvrir un secteur à l'urbanisation pour 15 à 20 habitations. Ce choix de cette ouverture à l'urbanisation doit être effectué en fonction de l'étude des contraintes. Effectivement, ce secteur d'urbanisation doit répondre à de multiples enjeux : cohérence avec la morphologie du village, proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation des sols, intégration paysagère, prise en compte des continuités écologiques...

Les contraintes du territoire ont alors été analysées (présence du monde agricole, contexte paysager et patrimonial, réseaux, risques, servitudes...). Il existe deux contraintes fortes sur le territoire de Château-sur-Epte à savoir :

- Le site classé de la vallée de l'Epte qui s'étend au Sud de l'ancienne route nationale (à l'exception de l'urbanisation existante) et couvre une majorité du territoire communal : Il vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur du site.
- le risque inondation et ruissellements : en effet, la commune est soumise au PPRi sur sa moitié Est et des axes de ruissellement sont identifiés de part et d'autre du territoire communal. Le périmètre du PPRi interdit toute nouvelle construction au sein de sa zone verte, limitant alors l'extension de la commune sur sa partie Est.

Ces différentes problématiques, l'application des directives supra-communales et la nécessité d'une urbanisation cohérente ont conduit à diriger l'urbanisation au Nord du bourg, en continuité des zones pavillonnaires récentes.

Au regard de ces constats, les élus ont opté pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'environ 1,6 ha environ en continuité de la zone bâtie. L'emprise retenue est une zone agricole bordée par un lotissement et une route départementale. Sa localisation va permettre à la commune de remplir

ses objectifs en termes de développement sans modifier la morphologie urbaine. En respectant une densité de 12 logements/ha, l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise va pouvoir permettre la construction d'environ 18 habitations supplémentaires. La délimitation de la zone AU a été effectuée afin de ne pas engendrer de délaissés agricoles difficilement exploitables. Il est à noter que cette parcelle fait déjà l'objet d'un projet de la part du lotisseur Altitude Lotissement qui a déposé un permis d'aménager en fin d'année 2016. Ce projet ne peut cependant pas être accordé puisqu'il ne respecte pas les prescriptions du POS actuellement en vigueur (surfaces minimales de 1000 m² que le projet du lotisseur prévoit des parcelles comprises entre 650 et 1000 m²).

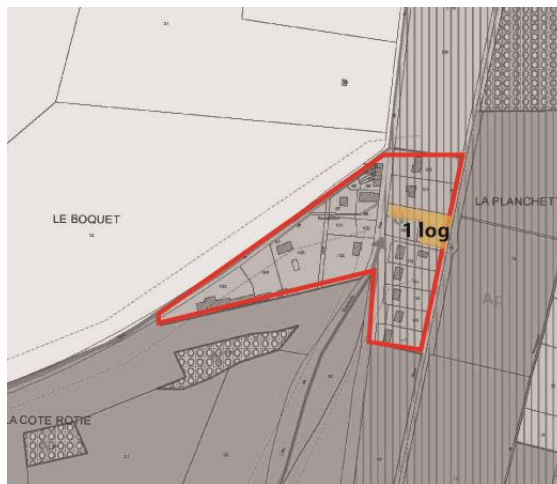
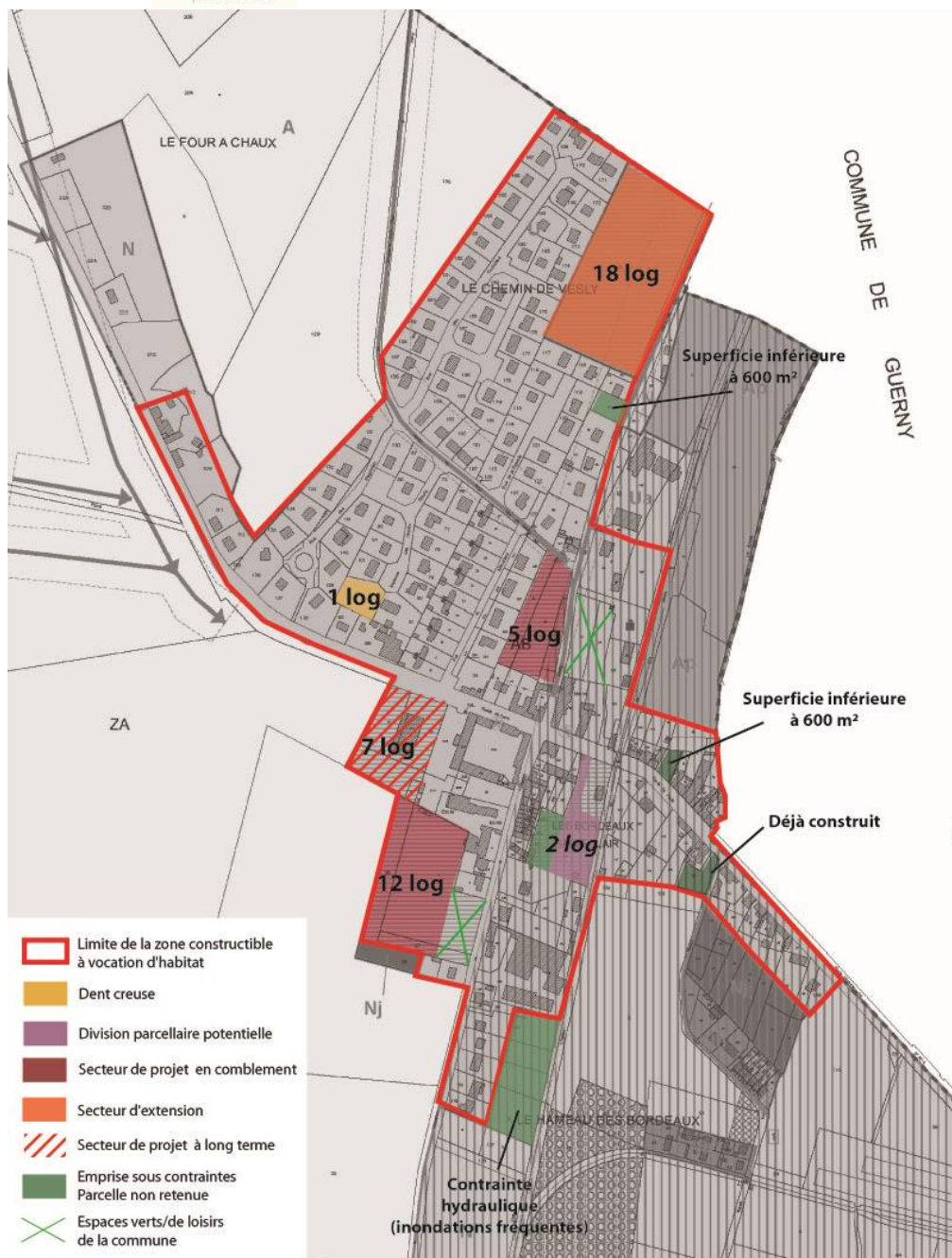
Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements en zone urbaine est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 46 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère, les divisions parcellaires sont appliquées, le secteur de projet est aménagé, les parcelles potentiellement mutables sont reconverties et la zone ouverte à l'urbanisation est urbanisée, via l'application d'une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Les données suivantes font état les données brutes et liées à l'hypothèse haute. Un coefficient de rétention foncière est appliqué sur les potentiels de renouvellement urbain puisque la majorité du potentiel foncier n'est pas de maîtrise publique.

	Dents creuses	Divisions parcellaires	Secteur de projets	Emprises mutables	Secteur ouvert à l'urbanisation	Total
Nombre de logements théorique	2 logements	2 logements	5 logements	19 logements	18 logements	46 logements
	28 logements				18 logements	46 logements
Nombre de logements après application de la rétention foncière	20 logements				18 logements	38 logements

Le projet opérationnel de la commune est cohérent avec l'objectif de croissance défini dans le PADD. Le nombre possible de logements est légèrement supérieur mais correspond à la tendance souhaitée. Le surplus est lié à la volonté de délimiter une emprise cohérente de la zone 1AU évitant la création de délaissés agricoles difficilement exploitables.



Le projet politique

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil communal, lors d'un débat, le 25 novembre 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

Il est à noter que cette réflexion s'est appuyée sur une démarche à l'échelle de 5 communes du Pays du Vexin Normand (Authèves, Dangu, Noyers, Vesly et Château-sur-Epte) afin de bénéficier d'une vision cohérente et de pouvoir identifier les synergies entre communes voisines comme à l'échelle de l'ancienne intercommunalité. Les PADD de ces communes ont notamment fait l'objet d'une présentation conjointe aux Personnes Publiques Associées.

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux...).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant mettre en péril l'équilibre communal. L'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune. Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune prend le parti au travers de son PLU de tendre vers une population de 700 habitations d'ici 15 à 20 ans, nécessitant, après prise en compte du desserrement de la population et du point mort la production d'environ 36 logements.
- Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité :
 - **L'urbanisation va être concentrée dans le bourg**, dans les parties actuellement urbanisées principalement afin de favoriser la limitation du mitage du territoire et réduire la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de projets... D'autre part, l'application de ce principe signifie que les secteurs isolés et écarts d'urbanisation existants à l'heure actuelle sur la commune doivent faire l'objet d'encadrement strict

- afin d'éviter toute nouvelle extension spatiale sur les zones agricoles et/ou naturelles. Il est ainsi fait le choix d'un maintien strict de l'enveloppe urbaine de La Planchette.
- Afin de permettre d'atteindre les objectifs de croissance démographique de la commune tout en limitant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels, il est envisagé la possibilité de mobiliser le terrain de football dans les potentiels de densification.
 - La commune a également pour volonté de pouvoir permettre une évolution de ces bâtiments afin d'éviter leur disparition au fil du temps. Cette situation concerne plus particulièrement l'ancienne maison de la gare. Cette bâtisse, identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, est un élément structurant du patrimoine de la commune. Elle témoigne des anciennes activités locales, et notamment de la gare qui se tenait au centre du bourg. Son caractère patrimonial et identitaire souhaite être préservé et les élus ont envisagé la sauvegarder et la réhabiliter afin d'accueillir d'un logement ou des locaux pour des activités.
 - Pour maintenir une offre d'habitat répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logements plus variées afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Cet objectif est traduit dans l'OAP concernant le terrain de football (propriété de la commune) où un programme à destination de personnes âgées est envisagé. Afin d'attirer les primo-accédants notamment, outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif sur le territoire.

En matière d'équipements et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, bien que la vocation du territoire soit essentiellement résidentielle, les élus souhaitent également améliorer les mobilités et favoriser le maintien des équipements et d'une petite vie économique et sociale qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- Pour maintenir l'attractivité du territoire, les élus souhaitent favoriser une réflexion plus globale, permettant de repenser le lien entre urbanisation, équipements de proximité et lien social. La commune cherche, à son échelle, à permettre à ses habitants de pouvoir mieux se rencontrer et échanger. Il s'agit ainsi de favoriser l'évolution des équipements et des services destinés à la population.
 - La commune a souhaité inscrire dans son PADD la volonté de mettre en place le projet d'un local pour le dépôt de pain et de journaux dans le village. En effet, Château-sur-Epte ne dispose d'aucun commerce de boulangerie ou de presse, ce local permettrait de réduire les trajets automobiles des habitants pour les services quotidiens.
 - La commune voudrait également anticiper une éventuelle évolution des équipements liés à l'école. Effectivement, si la population vient à augmenter sur la commune, il pourrait être envisagé de construire une cantine et une garderie à proximité de l'école actuelle. Ces équipements pourraient être des facteurs d'attractivité pour des familles avec enfants, en cohérence avec la volonté de la commune de favoriser le renouvellement de sa population.
 - La commune souhaite également tirer parti du projet de PLU pour envisager l'évolution de ses équipements sportifs. Aujourd'hui localisés près de l'école, les élus ont constaté une sous-utilisation du terrain de football. Celui-ci, idéalement situé sur la commune, pourrait être utilisé afin de développer de l'habitat. Dans ce cas, un nouvel équipement sportif (type city-stade) est projeté par les élus en compensation de l'urbanisation du terrain de football. Cet équipement leur paraît plus adapté aux besoins communaux.
- Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale.
 - Toutefois, la commune souhaite mettre en avant les activités économiques présentes sur son territoire. Les élus de Château-sur-Epte inscrivent dans leur projet la volonté de maintenir les activités existantes afin d'éviter que la commune n'ait qu'une vocation résidentielle. L'idée est alors d'identifier les secteurs économiques présents sur le territoire (par exemple, le site de la coopérative agricole). Leur identification va alors faciliter leur maintien. Dans le tissu urbain plus résidentiel, les élus souhaitent, à travers le PLU, instaurer une certaine mixité fonctionnelle sur le territoire par l'implantation d'activités compatibles tout en minimisant les nuisances réciproques.

- L'agriculture est encore bien présente sur le sol communal. Son bon fonctionnement et sa pérennité est ainsi un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle départementale et/ou nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- En matière d'offre de loisirs, ce point a fait l'objet de travaux et d'échanges entre les 5 communes du Pays du Vexin Normand afin de rendre concordants les objectifs et leur traduction. La majorité des élus indique ainsi que l'offre est aujourd'hui existante mais manque de valorisation. Il s'agit de :
 - Renforcer les itinéraires de promenade favorisant la découverte du territoire. Plus particulièrement, les différents élus ont exprimé le souhait de développer les connexions avec la voie verte et la mise en place de liaisons manquantes intercommunales, notamment vers Saint-Clair-sur-Epte en ce qui concerne Château-sur-Epte.
 - Réfléchir à la création de points d'arrêt, permettant aux promeneurs de contempler le paysage et de découvrir plus précisément certains lieux. Ces points d'arrêt seront notamment valorisés par la mise en place de bancs et/ou d'aires de pique-nique.
 - Travailler à une signalétique adaptée et à un jalonnement de panneaux informatifs harmonisés pour mettre en avant les paysages et le patrimoine des 5 communes.
 - Enfin, à Château-sur-Epte, les élus se sont fixé l'objectif de renforcer le potentiel touristique. Cette volonté se traduit par le fait de permettre une restauration du site du château tout en respectant ses caractéristiques patrimoniales et architecturales, et par le fait de faciliter le développement des lieux d'hébergement sur le territoire communal.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, s'ils souhaitent respecter le contexte législatif œuvrant à une moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation, ils souhaitent pouvoir maintenir les caractéristiques locales de la commune et préserver son identité.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire.
 - Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti appartenant au patrimoine local. Chapelle, murs de pierres, corons, maison de la gare... sont des éléments particuliers que les élus ont souhaité reconnaître et protéger dans le cadre du PLU. Par ailleurs, Château-sur-Epte se distingue par son site castral, Monument Historique. Les élus ont voulu accorder une attention particulière au hameau qui se situe à ses abords afin de maintenir son caractère pittoresque.
 - La commune se caractérise de plus par de larges perceptions rendues possibles grâce à la configuration du paysage et la présence de points hauts. On retrouve notamment des cônes de vue sur la vallée de l'Epte et le site du château. Ils sont des éléments forts dans le panorama et les élus souhaitent les préserver. Ainsi, il est exprimé à travers le PADD la volonté d'une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale dans l'évolution de la commune. Les élus souhaitent en effet pérenniser les silhouettes paysagères, veiller à l'intégration dans l'environnement bâti des nouvelles formes urbaines et architecturales, valoriser les entrées de village, notamment par la plantation d'alignements d'arbres le long de l'ancienne route départementale⁵.

⁵ Cet aménagement envisagé par les élus n'a pas fait l'objet de traduction réglementaire dans le PLU car il s'agit d'une perspective envisagée à long terme et les emprises foncières disponibles le long de la route sont suffisantes pour la plantation des alignements d'arbres envisagés (pas besoin de mettre en place d'emplacements réservés).

- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- Enfin, la qualité du paysage actuelle est induite par la forte présence rurale et agricole. Les élus souhaitent donc que leur projet se réfère à cette activité majeure du territoire et permette sa protection, son maintien, et son développement sur le sol communal.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La réduction de la consommation sur les espaces agricoles et naturels. L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années.

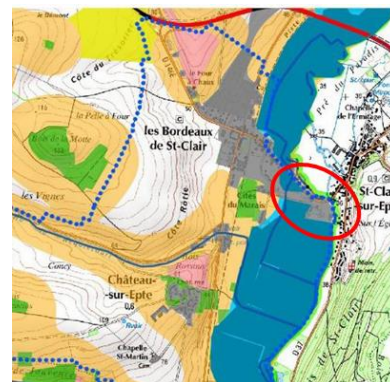
La commune possédait un POS qui ouvrait un potentiel d'environ 8 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation résidentielle. Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 0,7 hectare pour 6 projets d'habitat, cette faible consommation est due notamment à une forte rétention foncière. Ces prélèvements ont concerné des emprises situées dans l'enveloppe bâtie existante et se sont caractérisés par une densité moyenne de 8,6 logements par hectare. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses, des requalifications des anciens bâtiments avant d'ouvrir une zone d'extension urbaine et afin que la surface de celle-ci corresponde aux besoins.

Les objectifs de la commune est de permettre que les logements projetés soient réalisés sur des surfaces de renouvellement urbain au moins pour la moitié d'entre eux, et selon une densité répondant aux exigences supra-communales, soit 12 logements par hectare (soit 1,4 fois supérieure à la densité constatée ces dix dernières années). Cependant, le diagnostic foncier a permis de conclure à l'insuffisance de potentiels fonciers pour répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Néanmoins, la commune s'engage à ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de 1,7 hectare, ce qui constitue une nette réduction des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au POS.

- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment au niveau de la vallée de l'Epte est présent sur le territoire communal et participe aux continuités écologiques régionales à préserver dans le SRCE. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
 - Prendre en compte le contexte patrimonial naturel existant, et plus particulièrement la zone Natura 2000, en évitant toute dénaturation du site.
 - Affirmer la protection de la vallée de l'Epte ainsi que sa fonctionnalité (étangs, zones humides, cours d'eau...) et les espaces boisés existants.

- Outre la gestion des milieux naturels à grande échelle, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (haies notamment), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégés.

Une discontinuité écologique a été identifiée au cœur de la vallée de l'Epte avec le site en friche de la papeterie. Ce site ne pouvant faire l'objet d'une reconversion vers un programme bâti, la commune souhaite orienter vers une démarche de renaturation qui permettrait d'améliorer le fonctionnement écologique de la vallée.



- L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte rural. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés et arborés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en conservant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine grâce à des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales ou à l'incitation à la plantation pour les nouvelles opérations par exemple.
- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques. Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. La commune est en effet contrainte par la présence de ruissellement ainsi que par le risque inondation. La présence de la RD 6014 est également facteur de nuisances. Pour protéger au mieux les personnes et les biens, les élus souhaitent proscrire l'urbanisation sur les zones d'expansion des crues identifiées au PPRI, limiter l'imperméabilisation des sols tout en cherchant des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales, et éviter toute extension de l'urbanisation aux abords de la RD 6014.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte rural dans lequel elle se trouve et nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture tout en incitant des réflexions à plus ou moins long terme sur d'autres pratiques et usages. Il s'agit ainsi de :

- Vis-à-vis des circulations motorisées, la commune souhaite œuvrer à la création d'une halte par le bus à destination de Magny-en-Vexin. Une réflexion devra être envisagée avec les collectivités compétentes en la matière. Ce projet a pour objectif de limiter les déplacements automobiles ainsi que l'isolement des personnes ne conduisant pas.
- De plus, les élus souhaitent améliorer les liaisons piétonnes et cyclables avec le bourg de Saint-Clair-sur-Epte où se situent quelques commerces et services de proximité ainsi que les transports collectifs de la région parisienne (réseau de bus). Cela pourra s'effectuer notamment grâce à la refonte des trottoirs et/ou la création d'une piste cyclable le long de l'ancienne route nationale.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement de logements
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logements

Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

- Orientation n°1 : Penser l'évolution des équipements et services à destination de la population
- Orientation n°2 : Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements
- Orientation n°3 : Conforter les activités économiques présentes
- Orientation n°4 : Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune
- Orientation n°5 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques

Maintenir le caractère de la commune

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire
- Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole

Préserver l'environnement

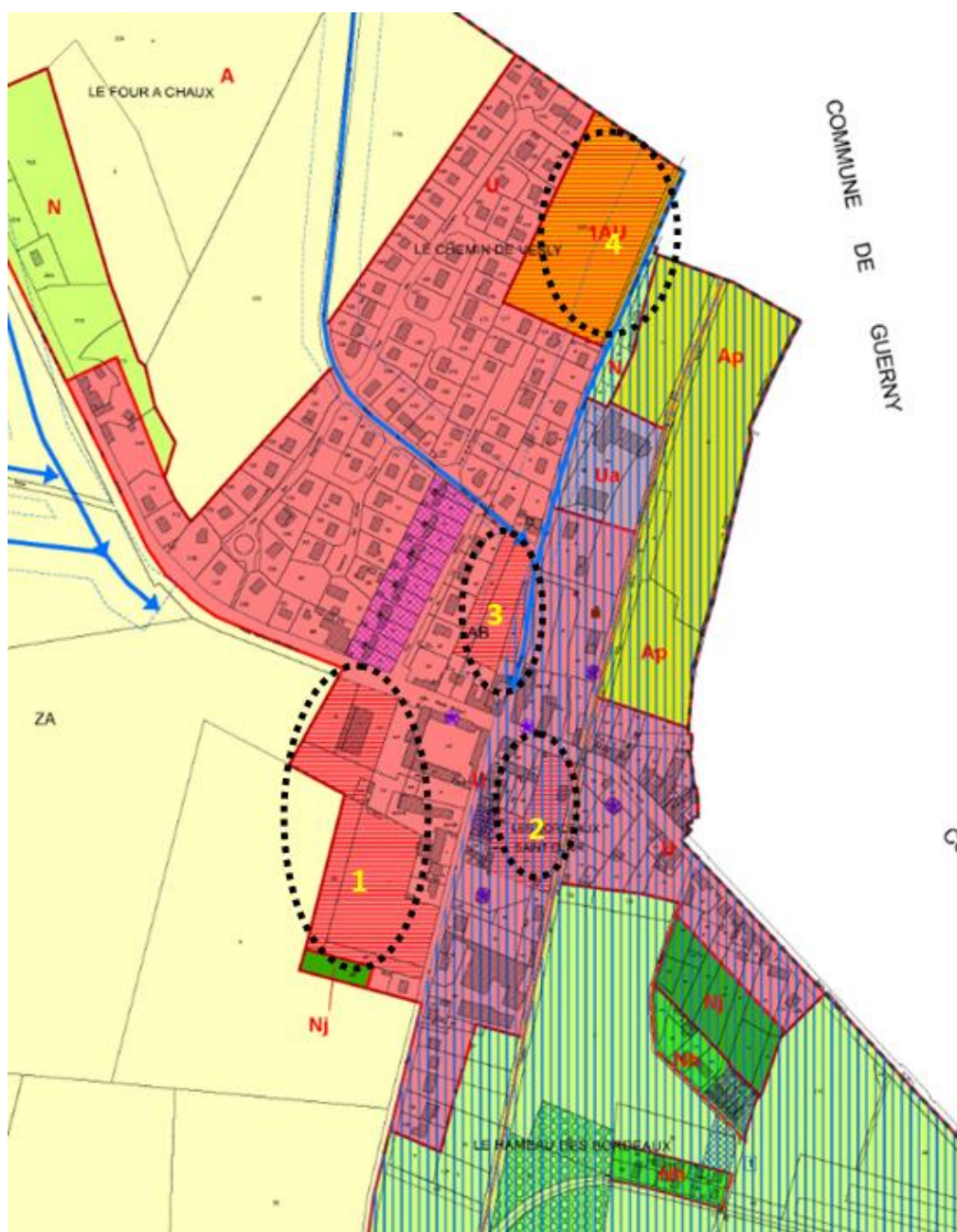
- Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire
- Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce obligatoire du PLU et ses dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat et d'équipements. Ces zones, de par leur vocation, importance et localisation, nécessitent en effet d'en cadrer l'évolution afin d'en garantir une certaine qualité et leur bonne insertion dans leur contexte environnant. En outre, ces principes participent à traduire les objectifs des élus en aménagements concrets.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche.



Localisation des 4 secteurs faisant l'objet d'une OAP

Le Secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école

Ce secteur constitue une opportunité importante de densification et de réorganisation du tissu urbain. Des prescriptions ont été établies afin de garantir une opération qualitative et cohérente répondant aux ambitions de la commune et améliorant le fonctionnement des équipements scolaires. Les objectifs recherchés par la municipalité pour ce secteur sont les suivants :

Principe n°1 : Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
 - Diversifier le parc de logements en créant au moins 30% de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en location.
- Objectifs des élus :
 - Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...) sur leur commune. Cette démarche vise à favoriser le renouvellement de la population notamment en permettant de libérer de grands logements pour l'accueil de nouvelles familles,
 - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
 - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n° 2 : Créer des ambiances bâties « villageoises ».

- Déclinaisons :
 - Mettre en place une organisation des voies publiques avec la création de petites placettes et espaces paysagers,
 - Créer des espaces publics conviviaux et atténuer l'effet routier des voiries,
 - Structurer l'espace public par le bâti.
- Objectifs des élus :
 - Eviter la mise en place d'une opération d'un lotissement standardisé et uniforme,
 - Mettre en place une opération favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, en harmonie avec le patrimoine urbain existant,
 - Créer une organisation urbaine spécifique susceptible de générer des ambiances et un cadre de vie qualitatifs à l'image des villages traditionnels.
 - Favoriser le lien social entre les habitants en mettant en place des espaces publics conviviaux.

Principe n° 3 : Préserver la vie locale et améliorer le fonctionnement de l'école

- Déclinaisons :
 - Conserver un équipement sportif sur la commune,
 - Réorganiser les accès à l'école par un espace public convivial.
- Objectifs des élus :
 - Améliorer le fonctionnement du groupe scolaire en sécurisant les accès et en renforçant la convivialité aux abords de l'école. Il s'agit ainsi de créer un lieu agréable pour l'attente des enfants et facilitant le dépôt par la mise en place d'un parking pratique d'usage.
 - Préserver la vie locale de la commune qui passe notamment par le maintien d'équipements sportifs.

Principe n° 4 : Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- Déclinaisons :
 - Créer des connexions avec le réseau viaire existant,
 - Prévoir le bouclage de la voirie,
 - Adapter le gabarit des voiries en favorisant le partage des voies,
 - Assurer le maintien d'une partie du stationnement existant,
 - Assurer le stationnement des visiteurs.
- Objectifs des élus :
 - En application des objectifs du SCOT, mettre en place une opération d'ensemble intégrée à l'urbanisation existante,

- Mettre en place un maillage viaire cohérent qui évite la multiplication des voies en impasse,
- Tenir compte des besoins en stationnement en tenant compte des emplacements existants afin d'éviter l'encombrement des voiries par les véhicules,
- Favoriser une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols en adaptant le gabarit des voies aux stricts besoins de l'opération et en favorisant un partage de l'espace entre usagers.

Principe n° 5 : Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- Déclinaisons :
 - Traiter les franges avec le parcellaire agricole,
 - Avoir un traitement végétalisé des entrées de l'opération,
 - Structurer l'entrée de ville par une implantation adéquate des constructions le long de la route de Rouen.
- Objectifs des élus :
 - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles,
 - Accorder une place importante au végétal dans l'aménagement des espaces,
 - Mettre en valeur des entrées de l'opération par un traitement paysager particulier,
 - Améliorer la qualité des entrées d'agglomération le long de la route de Rouen et éviter l'implantation de fonds de jardin le long de cette voie, générant un front opaque et généralement peu qualitatif.

Principe n° 6 : Développer le secteur dans le temps

- Déclinaisons :
 - Ouvrir à l'urbanisation le terrain de football à partir de 2022,
 - Ouvrir à l'urbanisation l'emprise de l'entrepôt à partir de 2026.
- Objectifs des élus :
 - Phaser le développement de la commune dans le temps afin favoriser une évolution progressive de la population et de ne pas déséquilibrer le fonctionnement des équipements.
- Compléments :
 - La commune est propriétaire du terrain de football, ce qui lui permet d'avoir une maîtrise totale de l'opération et de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements (notamment par une offre à destination des personnes âgées). En conséquence, l'aménagement de cette emprise est prioritaire. Néanmoins, avant d'engager cette opération, la commune souhaite s'accorder le temps nécessaire pour approfondir les réflexions et surtout, pour étudier une nouvelle organisation en matière d'équipements sportifs (création d'un nouveau terrain, rapprochement avec une autre commune, etc...).
 - Le site de l'entrepôt a été identifié par un potentiel de renouvellement urbain. Ce site est actuellement en grande partie occupé. La mutabilité de cette parcelle apparaît donc plutôt envisageable à moyen voire à long terme.

Secteur d'habitat n°2 – rue de Paris

Cette parcelle occupe une place particulière au cœur du village et se distingue par ces ambiances arborées au sein du tissu urbain. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.
- Objectifs des élus :
 - Permettre la densification du cœur du village par la création d'une nouvelle offre de logements,
 - Tenir compte du contexte arboré et des contraintes de cette parcelle (accès, contrainte PPRI, présence d'un système d'assainissement sur une partie de la parcelle mais qui n'est pas précisément localisé...) en limitant le nombre de nouveaux logements à deux.

Principe n°2 : Mutualiser le principe d'accès

- Déclinaisons :
 - Créer une desserte commune,
 - Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.
- Objectifs des élus :
 - Favoriser une réflexion d'ensemble afin d'organiser de manière cohérente le fonctionnement viaire de cette opération et limiter les coûts de viabilisation,
 - Éviter la multiplication des chemins d'accès depuis la rue de Paris générant un gaspillage du foncier pour les espaces de circulation dans le but d'avoir une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et le maintien des ambiances actuelles

- Déclinaisons :
 - Maintenir des ambiances arborées aux abords des espaces publics,
 - Conserver le pavillon de jardin,
 - Maintenir l'aspect originel de la limite de propriété avec l'espace public.
- Objectifs des élus :
 - Mettre en place une opération en harmonie avec le patrimoine bâti et végétal existant et en accord avec l'histoire des lieux,
 - Préserver l'ambiance de parc arboré le long de la route de Paris et de la voie verte qui apporte une certaine qualité aux ambiances ressenties,
 - Conserver la clôture en limite des emprises en l'état qui apporte une qualité certaine à la composition urbaine de l'espace public en raison de son aspect originel (matériaux, transparence, mise en valeur des piliers...).

Secteur d'habitat n°3 – rue de Paris

L'aménagement de cette parcelle vise à densifier le cœur des Bordeaux-Saint-Clair. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
- Objectifs des élus :
 - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
 - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n°2 : Assurer l'accessibilité des nouveaux logements et des cheminements sécurisés aux piétons

- Déclinaisons :
 - Regrouper les accès des nouvelles habitations,
 - Créer un cheminement piéton sécurisé.
- Objectifs des élus :
 - Eviter la multiplication d'accès individualisé le long de la route départementale en jumelant les entrées des parcelles,
 - Favoriser l'usage des mobilités douces en créant les conditions de sécurité nécessaires aux abords des logements,
 - Œuvrer au renforcement du maillage de cheminements doux (trottoirs) sur la commune.

Principe n°3 : Gérer la transition entre le site aménagé et l'existant

- Objectifs des élus :
 - Limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'existant en préservant des espaces d'intimité pour tous.
 - Privilégier la mise en place de dispositifs végétaux pour séparer les parcelles.

Prendre en compte les contraintes du site :

Un axe de ruissellement est repéré le long de la route de Gisors par le PPRI Epte-Aval. L'objectif des élus est de rappeler que le PPRI est un document opposable à l'ensemble des pétitionnaires.

Secteur d'habitat n°4 – extension des Bordeaux-Saint-Clair

Afin de permettre l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur tout en garantissant un aménagement maîtrisé, les orientations suivantes ont été fixées par les élus.

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
 - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
- Objectifs des élus :
 - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
 - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n°2 : Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Déclinaisons :
 - Etablir des accès automobiles avec la route de Gisors et un bouclage de la voirie,
 - Etablir des liaisons piétonnes avec maintien d'une largeur suffisante pour permettre un raccordement viaire ultérieur.
 - Adapter le gabarit des voiries en favorisant le partage des voies,
 - Sécuriser les cheminements piétons le long de la RD146.
- Objectifs des élus :
 - En application des objectifs du SCOT, mettre en place une opération d'ensemble intégrée à l'urbanisation existante,
 - Mettre en place un maillage viaire cohérent qui évite la multiplication des voies en impasse,
 - Préserver la tranquillité du lotissement des Orchidées lors de la création du lotissement tout en conservant l'opportunité de créer des raccordements ultérieurement permettant une meilleure fluidité de la circulation.
 - Favoriser l'usage des mobilités douces en œuvrant au renforcement du maillage de cheminements doux (trottoirs) sur la commune.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et maîtriser les eaux pluviales :

- Déclinaisons :
 - Traiter les franges avec le parcellaire agricole,
 - Mettre en place une gestion en surface des eaux pluviales,
 - Tenir compte du risque ruissellement.
- Objectifs des élus :
 - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles et créer une perception végétale et arborée de l'entrée d'agglomération sur la route de Gisors,
 - Rappeler la nécessité de prendre en compte l'axe de ruissellement répertorié dans le PPRi de l'Epte-aval et de mettre en place les dispositions nécessaires pour la protection des biens et des personnes,
 - Limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place une gestion des eaux pluviales qui favorise leur rétention et leur infiltration sur place.

Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

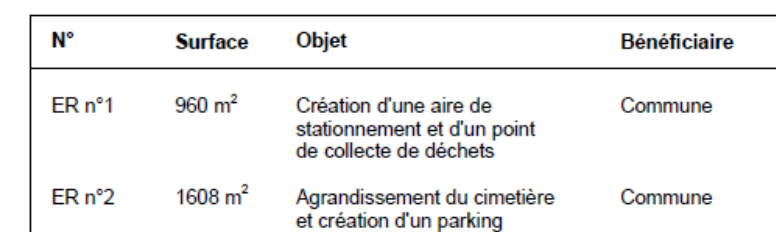


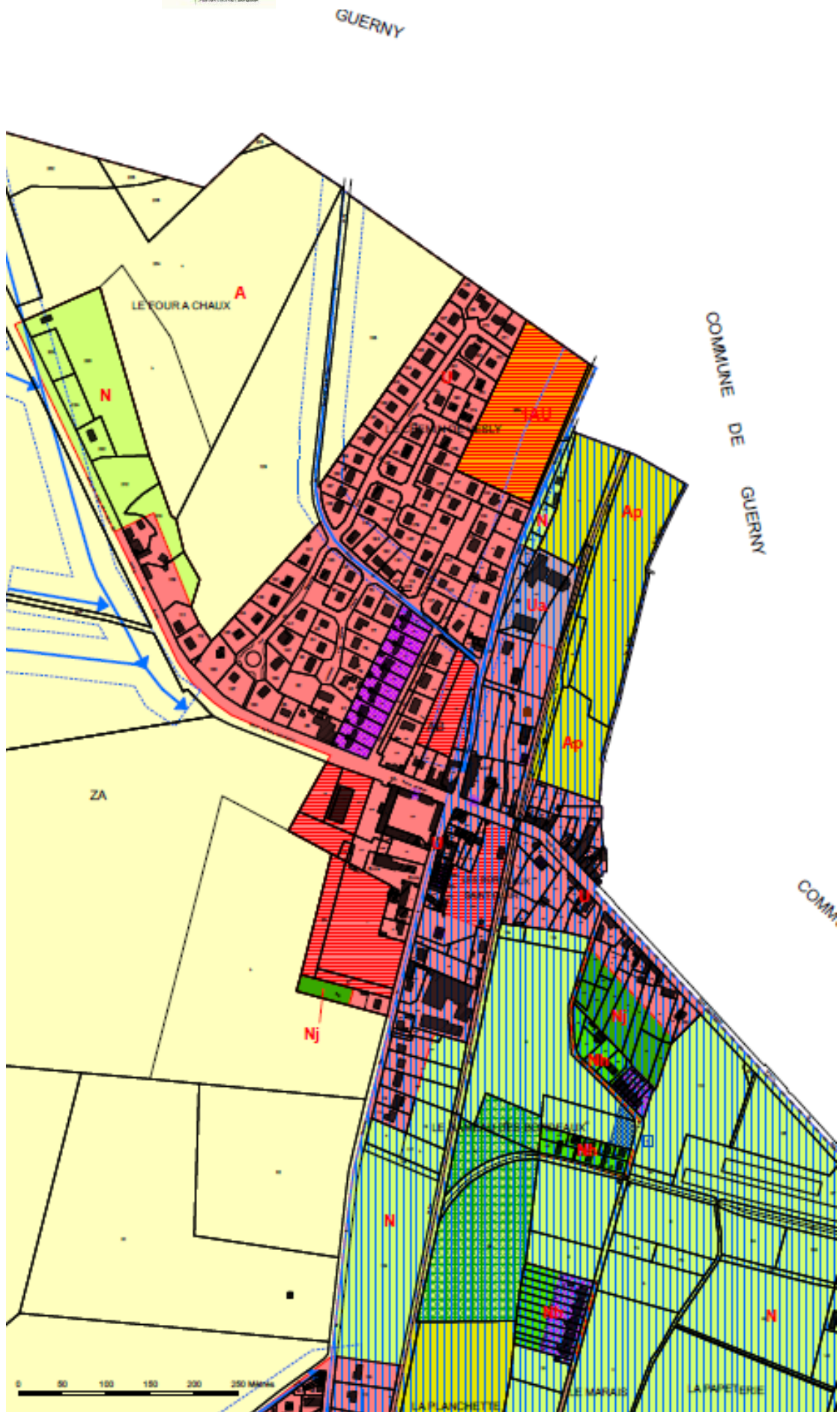
Le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

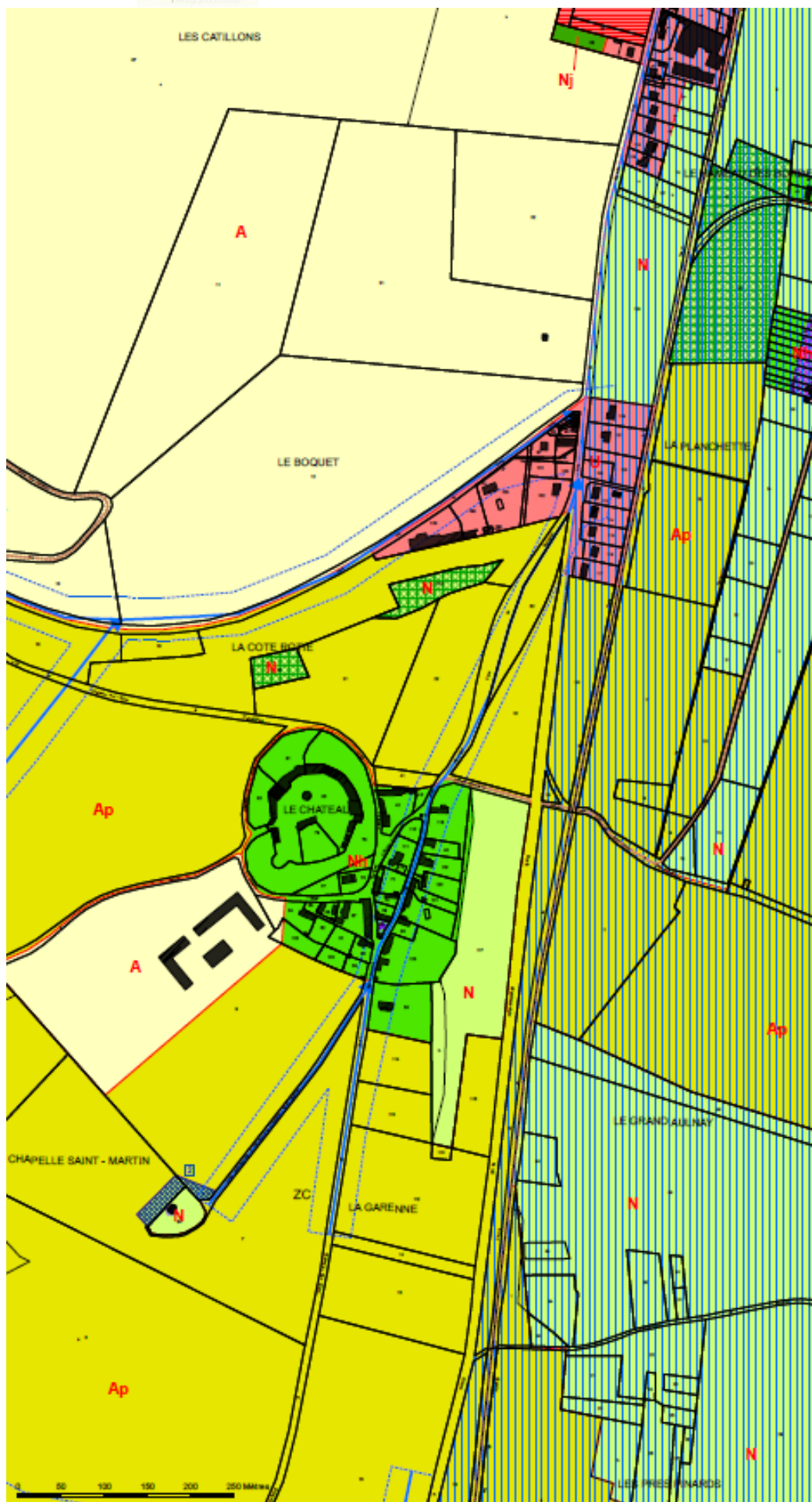
Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- les zones U (Zone Urbaine)
 - Sous-secteur urbain d'activité (Ua)
- Les zones ouvertes à urbaniser 1AU,
- les zones A (Agricole),
 - Secteur Ap- Secteur Agricole protégé,
- les zones N (Naturelles)
 - Sous-secteur d'habitat (Nh),
 - Sous-secteur de jardin (Nj).







La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement, la zone U couvre globalement l'ensemble du bâti actuel des Bordeaux-Saint-Clair (village) et la Planchette dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes. Néanmoins, certaines emprises parcellaires ont parfois fait l'objet d'un découpage différent afin de tenir compte de l'occupation réelle des sols et favoriser le maintien d'espaces naturels aux abords du tissu urbanisé ou sur des emprises contraintes (risque inondation, problématique d'assainissement).

La zone urbaine comporte à la fois les équipements bâtis existants (mairie, salle des fêtes, école, maison médicale..) et l'ensemble des habitations existantes ou des emprises non bâties inscrites dans les parcs actuellement urbanisés. Elle regroupe également les secteurs de densification et de renouvellement urbain du bâti existant (terrains de foot, hangar...).

Il est à noter que la zone urbaine englobe également une parcelle bâtie sur la route de Paris située dans le prolongement du bourg de Saint-Clair-sur-Epte.

- Un sous-secteur urbain d'activités (Ua) a été mis en place afin de reconnaître la vocation économique des emprises occupées par la coopérative agricole SEVEPI.



La zone urbaine occupe 27,7 ha du finage communal dont 0,8 ha pour le secteur Ua.

La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

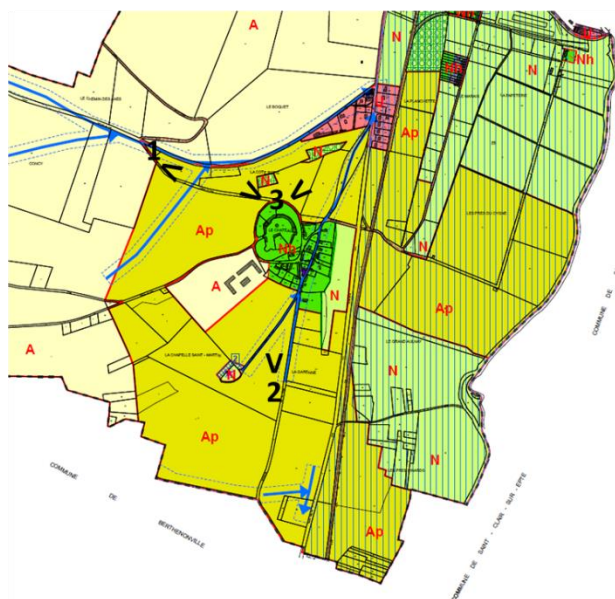
Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un atelier spécifique a été organisé par la chambre de l'agriculture avec les exploitants de la commune pour mieux connaître et comprendre le fonctionnement agricole.

On note sur le territoire communal la présence d'une exploitation agricole située à proximité de site castral. Chacun des bâtiments agricoles en fonction est inclus dans la [zone Agricole](#), afin de permettre le développement de l'activité. Aussi la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures principalement. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.



La zone agricole comporte un sous-secteur :

- **Un secteur Agricole Protégé (Ap)** prend place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Il concerne le fond de la vallée de l'Epte qui présente des caractéristiques environnementales fortes (site Natura 2000, zones humides...) et les abords du site castral afin de préserver les perspectives sur ce monument historique et celles qui existent depuis ce site. Cette zone Ap a été étendue le long du versant au sud du site castral. En effet, cet espace offre également d'intéressants points de vue sur la vallée et il convient également de maintenir l'isolement de la chapelle. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver en l'état. Le secteur agricole protégé permet ainsi de reconnaître le caractère agricole de ce secteur mais destine ce dernier à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver. Il est à noter que l'exploitation agricole se situe à proximité du site castral mais il a été fait le choix de ne pas l'inclure dans la zone Ap afin de ne pas contraindre son développement.



Les perspectives sur le château et le grand paysage sont nombreuses aux abords du site castral

La zone Agricole (A) couvre environ 226,1 hectares. Le secteur Agricole protégé (Ap) représente quant à lui 116,3 hectares.

La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N reprend les secteurs non cultivés situés en fond de vallée ainsi que des bosquets au sein de la zone agricole. Ce classement permet la préservation des milieux d'intérêt écologique et paysager. Ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité et constituent également, en lien avec les communes voisines, des continuités écologiques. Elle comprend également des secteurs aux abords de l'urbanisation qui n'ont pas vocation à être urbanisés comme la route de Rouen ou l'ancienne papeterie.

Un sous-secteur "naturel d'habitat" Nh (1% de la zone N totale), a été défini ; il est dédié aux emprises du site castral et du hameau situé au pied du château ainsi qu'aux habitations de la rue du Marais. Ce classement va permettre de conserver le caractère et l'identité de ces secteurs tout en permettant une évolution modérée de l'existant. Un autre sous-secteur "naturel de jardin" Nj (1 % de la zone N totale) a été créé au niveau de fonds de jardin.

La zone Naturelle (N) couvre environ 77 hectares. 8 ha font l'objet d'un classement en zone Nh et 0,9 ha en zone Nj.

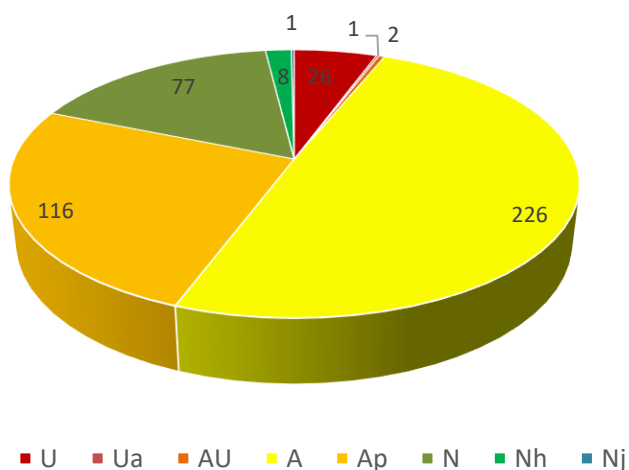
Les superficies des zones

Les zones urbaines et à urbaniser représente 6% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur environ 75% du territoire communal et les espaces naturels sur près de 19%.

Zone	m²	ha	%
U	255 558	25,6	5,6%
Ua	7 796	0,8	0,2%
AU	17 454	1,7	0,4%
A	2 260 831	226,1	49,5%
Ap	1 163 018	116,3	25,5%
N	770 332	77,0	16,9%
Nh	79 777	8,0	1,7%
Nj	8 908	0,9	0,2%
Total	4 563 674	456,4	100,0%

Superficies du Plan Local d'Urbanisme

Surface des zones (hectares)

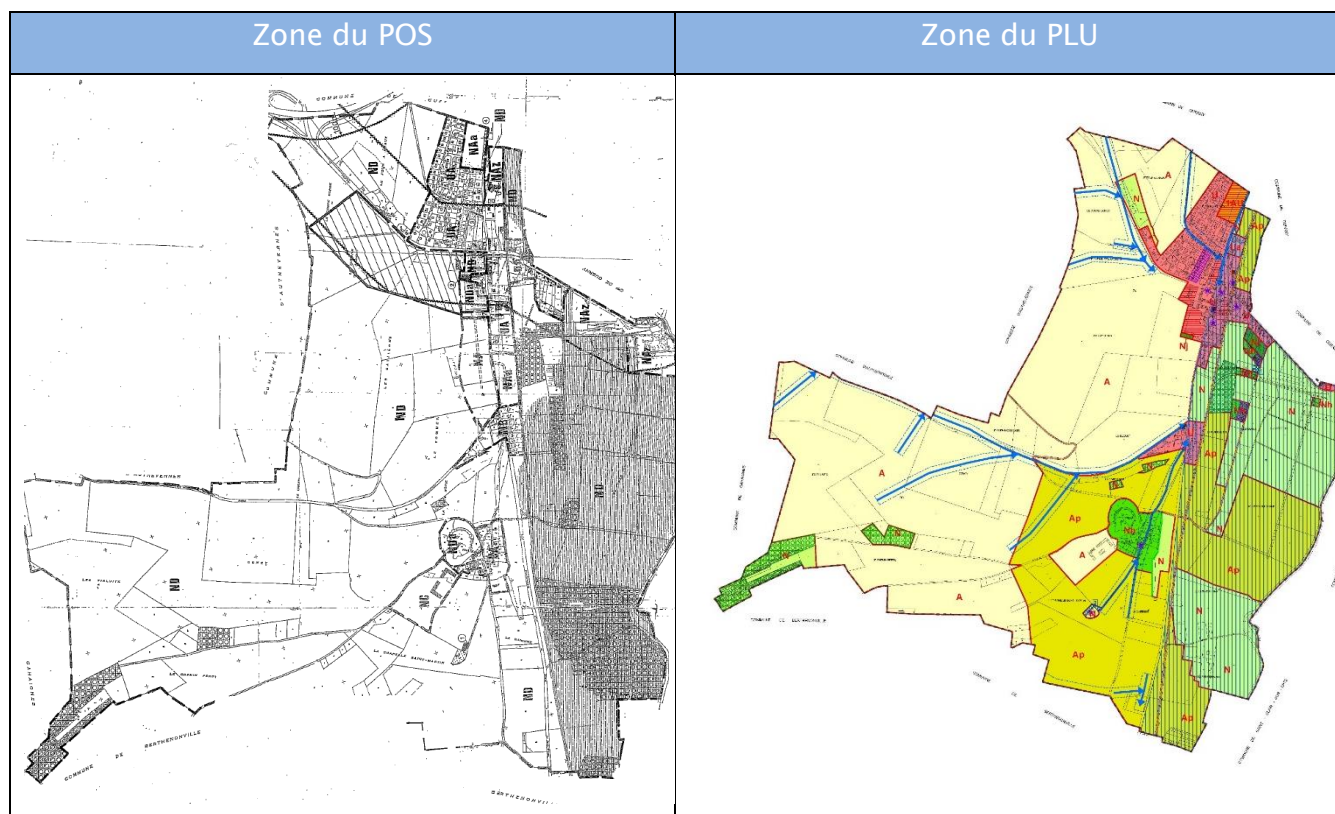


Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti en zone UG, des zones d'extensions urbaines en zone NA, un zonage agricole (NC) et un zonage naturel (ND). Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Bilan des zones d'urbanisation futures

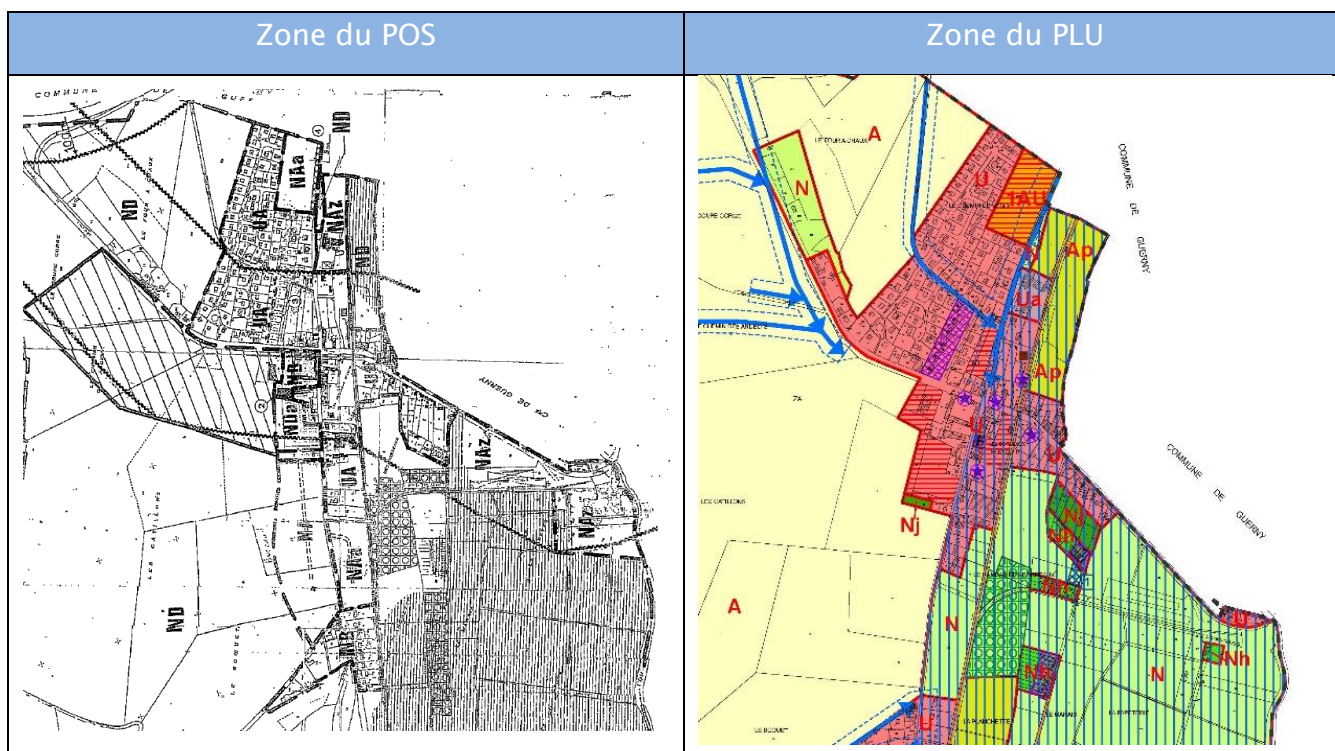
Le POS comprenait un total d'environ 0.7 hectares de zones urbanisables à court et moyen terme ainsi qu'une densification du tissu urbanisé existante. Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.



A l'échelle de l'ensemble du territoire, le POS définissait une large zone naturelle à protéger ND qui s'étendait sur la majeure partie du territoire communal et qui regroupe la plupart des espaces boisés et des zones inondables ainsi que le site classé de la vallée de l'Epte. La zone NC dédié normalement à la protection agricole était en conséquence très réduite et ciblée uniquement sur le corps de ferme existant près du site castral. Les boisements étaient protégés au titre des EBC.

Le PLU a mis en place une logique différente et a identifié l'ensemble des parcelles exploitées en zone agricole. Ainsi, seules les parcelles non cultivées font l'objet d'une identification en zone naturelle. Elles sont situées principalement dans le fond de vallée mais inclut également quelques bosquets sur le versant de la vallée. Concernant la zone agricole, un sous-secteur a été mis en place : il s'agit d'un secteur agricole protégé Ap afin de limiter l'implantation de bâtiments d'exploitation pouvant avoir un impact fort sur le territoire. Les emprises concernées se situent en fond de vallée (afin de protéger les zones humides et tenir compte des zones d'expansions des crues) et aux abords du site castral afin préserver les panoramas depuis ce site. La zone Ap a été prolongée au sud du site castral sur un versant très visible depuis la vallée et maintenir l'isolement de la chapelle. Au sein de la zone Ap, une emprise a été classée en zone A : elle correspond à l'exploitation existante et inclut le parcellaire nécessaire pour son développement.

Concernant les EBC, ces derniers ont été réduits. En effet, le POS avait mis en place une protection des peupleraies en fonds de vallée. Cette protection n'est pas compatible avec les enjeux du site Natura 2000 : en effet, les peupleraies ne sont donc pas les milieux naturels souhaités dans ce secteur. Dans le document d'objectifs il est noté que les peupleraies présentes dans la vallée de l'Epte le sont au détriment d'habitats naturels plus intéressants tels que les mégaphorbiaies.

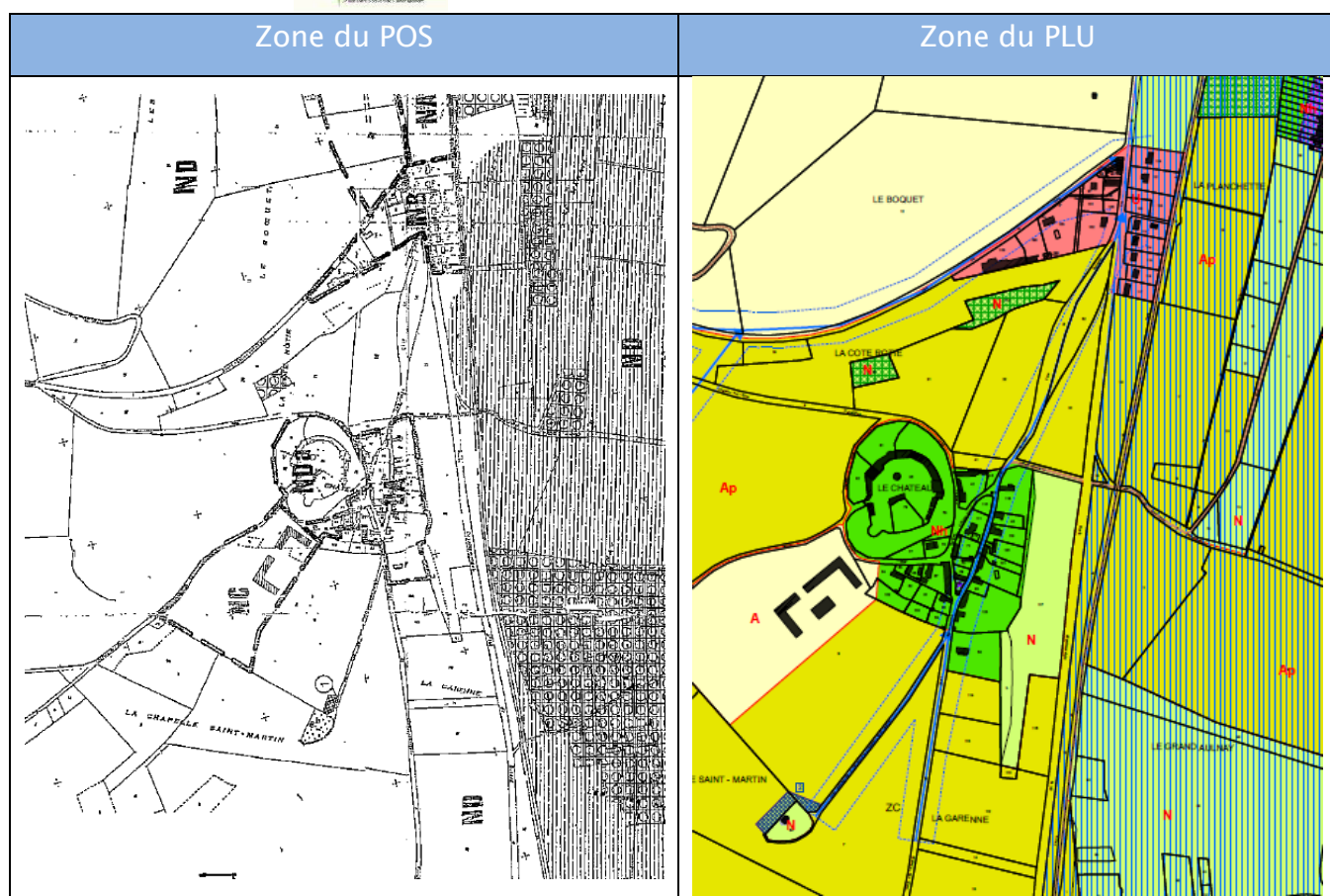


Le POS de 1999 met en place une zone UA sur les Bordeaux-Saint-Clair. La délimitation de la zone urbaine (U) du PLU reprend globalement les mêmes limites avec quelques adaptations pour limiter la densification sur des emprises concernées par le risque inondation (fonds de jardin le long de la rue de la Libération, secteur de la rue du Marais). Les emprises des terrains sportifs et du hangar route de Rouen sont également intégrées pour permettre leur transformation en espaces résidentielles. Quelques habitations le long de la route de Rouen sont également intégrées dans la zone urbaine pour faciliter leur évolution mais les emprises sont limitées à l'existant afin de ne pas permettre une poursuite de l'urbanisation linéaire.

Concernant l'habitat le long de la rue des Marais relativement détaché du reste du village, les parcelles déjà bâties font l'objet d'un classement en zone Nh permettant l'évolution des constructions existantes mais interdisant les nouvelles habitations. Le principe est d'interdire la poursuite du mitage, ce d'autant plus que ce secteur a une sensibilité environnementale forte.

Le POS prévoit des larges extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle à hauteur de 8,1 ha en deux zonages différents (NA et NAa). Elles étaient situées au sud des Bordeaux-Saint-Clair et le long de la route de Gisors. Seul ce dernier secteur est maintenu en zone à urbaniser (1AU) car les autres emprises sont incluses dans le site classé de la vallée de l'Epte et leur urbanisation conduirait à la disparition de la coupure de l'urbanisation avec la Planchette.

Concernant les activités, le POS avait mis en place une zone NAz le long de l'ex RN 14 et de la route de Guerny et correspondait à des terrains en partie déjà occupés par des entreprises (coopérative agricole, site économique de l'ancienne papeterie). Au regard de la disparition de l'activité économique sur ce dernier site, ce classement n'a plus lieu d'être et il est fait le choix d'un classement en zone naturelle à l'exception des deux habitations existantes (zone Nh). Il existe le long de la route de Paris un entrepôt. Situé dans le prolongement immédiat du village de Saint-Clair-sur-Epte, cette parcelle est classée en zone U pour faciliter son évolution et éviter l'apparition d'une nouvelle friche. Le long de la route de Guerny, le PLU met en place un sous-secteur urbain d'activités reconnaissant la vocation économique de la coopérative agricole. Ce zonage cible uniquement les parcelles aménagées et le parcellaire dédié à une extension dans le POS est remis en zone agricole.



Le hameau du château faisait l'objet d'un classement en zone UA dans le POS. En raison des enjeux de préservation de ce hameau en lien avec le site castral, le PLU met en place une zone naturel d'habitat reconnaissant ainsi le caractère résidentiel du lieu mais en proscrivant sa densification. Ce même zonage est appliqué sur le site castral afin de préserver son caractère naturel tout en y autorisant quelques évolutions de son occupation. Tout en maintenant une protection du site, ce classement permet l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que le changement de destination de bâtiments existants vers de l'habitation ou vers de l'hébergement hôtelier et touristiques de type chambres d'hôtes, gîtes... Globalement, la zone Nh s'appuie sur les limites des zones UA et NDa du POS en incluant quelques fonds de jardin supplémentaire.

La Planchette constitue un regroupement d'une quinzaine d'habitations entre le site castral et les Bordeaux-Saint-Clair. Le PLU reconnaît la vocation urbaine de ce hameau afin de faciliter l'évolution de l'existant et permettre le comblement d'une dent creuse. Le PLU conserve les limites de la zone NB du POS : ainsi, aucune extension du hameau n'est autorisée.

Le POS ouvrait un potentiel de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. Toutefois, au regard de l'évolution du contexte législatif et de la nécessité d'adapter l'urbanisation en fonction la taille et de la morphologie de la commune, ce développement devait être revu.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés. Suite à une analyse globale des contraintes et opportunités de la commune, les secteurs ouverts à l'urbanisation répondent au principe du choix de moindre impact.

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser la mixité fonctionnelle tant qu'elle ne crée pas de nuisances au sein des parties urbanisées Tenir comptes des particularités des emprises économiques existantes et autoriser la création d'une nouvelle offre Autoriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux et les affouillements et exhaussements des sols Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence de risques	Sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, les constructions de commerces et activités de service de type commerce de gros. <u>En secteur Ua</u> sont interdites toutes constructions et occupations non mentionnées à l'article Ua2. Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activité de service des secteurs secondaires et tertiaires à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone et que les conditions de sécurités routières soient respectées. Sont autorisés également les affouillements et exhaussement des sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation et ruissellement</u> : les constructions doivent être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-Aval <u>Pour le seul secteur Ua</u> sont autorisées les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U à proximité.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Permettre une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser une implantation harmonieuse des constructions dans le tissu bâti et le maintien de la silhouette bâtie de la commune : en particulier, des règles spécifiques sont édictées pour l'implantation des nouvelles constructions prenant place sur l'entrée d'agglomération principale route de Rouen Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Avoir des règles adaptées aux types de constructions et équipements pour ne pas contraindre les projets Favoriser la densité au niveau des emprises bâties Eviter la mise en place de délaissés sur le côté des constructions mais laisser un passage pour entretenir les haies et façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur Poser un cadre favorisant les conditions de couture avec l'existant et le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères présentes sur le territoire Favoriser un aspect cohérent des nouvelles constructions par rapport à l'existant et les caractéristiques architecturales locales Œuvrer à la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans les projets	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : RDC + combles aménageables. Dans <u>le secteur d'OAP 1</u>, la hauteur maximale des constructions ne doit excéder RDC + 1 étage + combles aménageables. Les annexes et dépendances ne pourront mesurer plus de 4m. Pour <u>le secteur Ua</u>, la hauteur maximale de construction est limitée à 9m au faîtage de la toiture, un dépassement peut être autorisé pour des éléments ponctuels. <i>Implantation des constructions</i> : les constructions (sauf annexes, dépendance et constructions en double-rideau) doivent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf pour les RD 146 et RD 146E, soit en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques. Pour <u>le secteur d'OAP 1</u> les constructions pourront être implantées avec un retrait inférieur à 5m, et les constructions bordant la route de Rouen doivent être implantées avec un retrait maximal de 8m par rapport à cette voie. Les constructions doivent par ailleurs être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 2m minimum. <i>Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures</i> : tous les travaux concernant un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. De façon générale, les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Sont ainsi interdits : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local, les couleurs vives et violentes, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste, les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues les installations de type brises-vues. <i>Façades</i> : l'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. La teinte des enduits de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement. Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions. <i>Toitures</i> : pour les constructions principales, les toitures devront comporter 2 pans à 45°. Les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures devront être en ardoise, tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun à rouge vieillis ou aspect similaire. Les percements de toitures devront conserver des proportions harmonieuses. <i>Clôtures</i> : elles ne devront pas dépasser 2m et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existante(s) sur l'unité foncière et le voisinage immédiat. Elles seront composées soit de haies vives composées d'essences locales (doublées ou non d'un grillage), soit de murets surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite, ou pierres, ou briques apparentes. L'usage du PVC est interdit. <i>Performance énergétiques et environnementales</i> : l'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux de l'éclairage public doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie. Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Pour <u>le secteur Ua</u> : les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus. Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sont interdits.

Protéger le petit patrimoine identifié et certains aspects des constructions anciennes Intégrer les constructions dans l'environnement Eviter l'imperméabilisation des sols et faciliter un bon écoulement des eaux	Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales, sauf dans le cas d'une unité foncière inférieure à 400m² déjà bâties à la date d'approbation du PLU. Les haies doivent se constituer d'au moins 3 types d'essences locales. Tout projet de construction ou aménagement doit comporter un accompagnement paysager. Pour <u>le secteur Ua</u> : les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être végétalisées. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Gérer de façon sécurisée le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie dans une limite de 4 places de stationnement imposées. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins 3 logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage de la voirie entre les différents usagers Préserver et prévoir des espaces de continuité douce Rappeler le contexte règlementaire en matière d'assainissement individuel Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	<i>Accès</i> : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. <i>Voirie</i> : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons. <i>Mobilité douce</i> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés. <i>Collecte des déchets</i> : Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.
	<i>Eau potable</i> : Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. <i>Electricité</i> : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension <i>Assainissement</i> : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. <i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone AU	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation et ruissellement	Interdiction des destinations agricole et forestière, de commerce de gros, industrielle ou d'entrepôt. Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activité de service tant qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans <u>les secteurs soumis au risque inondation et ruissellement</u> : les constructions devront être conforme aux dispositions du règlement du PPRI Epte-Aval.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Œuvrer à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser le maintien des silhouettes bâties Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Favoriser la densité Eviter la création de délaissés tout en laissant un passage pour l'entretien des haies ou façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : RDC + combles aménageables. Les annexes et dépendances ne pourront dépasser 4m. <i>Voies et emprises publiques</i> : les constructions (sauf annexes, dépendances et constructions en double-rideau) devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 5m minimum. <i>Limites séparatives</i> : les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit en retrait de 2m minimum.
Poser un cadre favorisant les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales locales Protéger le petit patrimoine identifié Intégrer les constructions dans l'environnement	<i>Principes généraux</i> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. <i>Philosophie générale</i> : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. <i>Regroupement des interdictions</i> : modification de la topographie initiale de plus de 50 cm, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues... Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. <i>Façades</i> : Respect des aspects traditionnels au niveau de la teinte des matériaux de façade. <i>Toitures</i> : Toitures à 2 pans minimum compris entre 35° et 45°. Elles devront être en ardoise ou tuiles plates traditionnelles ou mécaniques de teinte brun à rouge vieillis ou aspect similaire. Les percements devront conserver des dimensions harmonieuses. <i>Clôtures</i> : Hauteur limitée à 2m. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles seront composées soit des haies vives issues d'essences locales (doublées ou non d'un grillage), soit de murets surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou en briques apparentes. PVC interdit. <i>Performance énergétiques et environnementales</i> : l'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux de l'éclairage public doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie. Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement.

Inciter à la végétalisation et au maintien d'un cadre rural en favorisant l'intégration paysagère des futures constructions Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales en incitant à l'utilisation de dispositifs alternatifs	Au moins 60 % de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales. Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'au moins 3 types d'essences locales afin d'apporter une qualité paysagère et écologique à ces linéaires. Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager de type pelouses, prairie fleurie ou de fauche, arbres, plantes buissonnantes ou encore en espaces minéraux perméables. <i>Gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i> : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.
Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnements visiteurs et stationnements vélos	<i>Stationnement</i> : Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation : obligation d'avoir au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface bâtie, hors espaces publics, dans la limite de 4 places de stationnement. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau de commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération. Au moins quatre places visiteur doivent être prévues dans l'opération.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant les constructions Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et le partage de la voirie Préserver et prévoir des espaces de continuité douce Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	<i>Accès</i> : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions. <i>Voirie</i> : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons. <i>Mobilité douce</i> : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés. <i>Collecte des déchets</i> : Respect des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la desserte de la collecte des ordures ménagères. <i>Eau potable</i> : Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. <i>Electricité</i> : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. <i>Assainissement</i> : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. <i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone A	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger la valeur paysagère du territoire Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation	Sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances dès lors qu'elles sont liées à l'activité du siège d'exploitation, les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou nécessaires à sa diversification, les affouillements et exhaussement des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux. Dans <u>le secteur Ap</u> sont autorisées seulement les constructions et installations liées à l'implantation des différents réseaux. Dans <u>le secteur soumis au risque inondation et ruissellement</u> les constructions devront être en conformité avec le règlement du PPRI.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Avoir des règles de hauteur des bâtiments ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	<i>Hauteur</i> : Construction agricole ou forestière : En tout point, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m au faîtage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels. Construction à destination d'habitation : R + combles aménageables <i>Voirie</i> : Implantation en retrait de 8m minimum des emprises et voies publiques. <i>Limites séparatives</i> : Implantation en retrait de 5m minimum depuis les limites séparatives.
Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelles construction à vocation d'habitat	<u>Les constructions à destination agricole</u> doivent respecter les prescriptions suivantes : intégration harmonieuse dans le paysage, simplicité de volume et unité d'aspect, toitures à pente minimum de 15°, matériaux destinés à être revêtus non laissés à nu, accompagnement végétal composé d'essences locales, intégration paysagère. Sont interdits les bardages brillants, les matériaux d'aspect réfléchissant et les effets de rayures et fort contraste. <u>Les constructions à destination d'habitat</u> doivent respecter les prescriptions suivantes : <i>Principes généraux</i> : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. <i>Philosophie générale</i> : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. <i>Regroupement des interdictions</i> : modification de la topographie initiale de plus de 50cm, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues... Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. <i>Façade</i> : Respect des aspects traditionnels au niveau de la teinte des matériaux de façade. <i>Toitures</i> : 2 pans compris entre 35° et 45° pour les corps principaux. Toitures pouvant avoir une pente comprise entre 35° et 45° pour les modules secondaires. Intégration à l'environnement avoisinant au niveau des matériaux employés et percement devant conserver les proportions harmonieuses. <i>Clôtures</i> : Hauteur des clôtures limitées à 2 mètres. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Composées de haies vives issues d'essences locales, ou de murets surmontés de barreaudage ou grillage, ou d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique apparents. PVC interdit. <i>Annexes</i> : Recherche de la simplicité des volumes et respect de l'unité d'aspect avec l'habitation principale.
Préserver le petit patrimoine Inciter au développement des structures végétales autour des bâtiments agricoles Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales	Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23°. Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacées par des plantations existantes, ou bien créées pour respecter les caractéristiques paysagères du territoire. <i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> : Accompagnement végétal des constructions agricoles composé d'essences locales afin de créer une lisière paysagère. <i>Gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i> : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution

	du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.
Eviter l'encombrement du domaine public	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Section 3 : Equipements et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicule de secours et de ramassage des ordures Rappeler le contexte règlementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	<i>Accès</i> : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. <i>Collecte des déchets</i> : Tout nouvel accès doit permettre de répondre aux exigences de sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. <i>Eau potable</i> : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. <i>Assainissement</i> : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins.

Zone N	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités	
Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement Préserver strictement les zones faisant l'objet d'inventaires naturalistes Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de ruissellement et d'inondation	Sont seuls autorisés : les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances des habitations sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière, la réalisation d'abris de jardin, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Pour <u>le secteur Nh</u>, sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes, les annexes et dépendances des habitations, les abris de jardin, le changement de destination vers l'hébergement hôtelier ou touristique, les affouillements et exhaussements des sols et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Pour <u>le secteur Nj</u> sont autorisées les constructions à destination des d'habitation, la réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère et d'une superficie inférieure à 20m². Dans les <u>secteurs soumis au risque inondation</u>, les constructions doivent être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI Epte-Aval.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Limiter l'occupation bâtie dans un secteur non continu avec la zone urbaine Clarifier la notion d'extension mesurée Eviter la formation de créniaux visibles dans les secteurs d'intérêt paysager Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et le respect des conditions de sécurité routière Conserver le contexte rural et arboré	<i>Emprise au sol</i> : L'extension des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximale de 50 m². L'emprise au sol des annexes et dépendances, à l'exception des piscines, ne doit pas excéder 40 m². <i>Hauteur maximale</i> : la hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne devra dépasser 4m. <i>Voies et emprises publiques</i> : les constructions autorisées devront être implantées en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques (sauf pour le prolongement de façades de construction de respectant ces dispositions). <i>Limites séparatives</i> : Extensions, annexes et dépendances doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 2 mètres minimum avec les limites séparatives.
Intégrer les constructions dans l'environnement et avec l'existant	<i>Principes généraux</i> : Recherche de similitude dans la simplicité des volumes traditionnels et respect d'une unité d'aspect avec l'habitation principale pour les extensions, annexes et dépendances de l'habitation principale. <i>Clôtures</i> : Hauteur limitée à 2 mètres maximum. Murs anciens et piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspects similaires. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Constitution homogène soit en haie vive composée d'essences locales (doublée ou non d'un grillage), soit <u>uniquement en secteur Nh</u>, d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente. <i>Annexes</i> : Inspiration vis-à-vis de la simplicité des volumes traditionnels et respect de l'unité d'aspect avec l'habitation principale.
Protéger les réservoirs boisés de la commune Inciter à la végétalisation Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestions alternatifs	<i>Espaces Boisés Classés</i> : Déterminé par le zonage, tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre leurs conservations et les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits <i>Surfaces non-imperméabilisées</i> : les circulations doivent être conçues de manière à permettre la pénétration de l'eau dans le sol. <i>Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> : Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'au moins 3 types d'essences locales afin d'apporter une qualité paysagère et écologique à ces linéaires. <i>Gestion des eaux pluviales et ruissellement</i> : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.

Equipements et réseaux

Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler le contexte règlementaire en termes d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant les réseaux secs enterrés	<i>Eau potable</i> : Raccordement obligatoire au réseau public pour toute nouvelle opération qui le requiert. <i>Electricité</i> : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. <i>Assainissement</i> : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. <i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.
---	---

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la commune sont établis sur le territoire. Ils concernent :

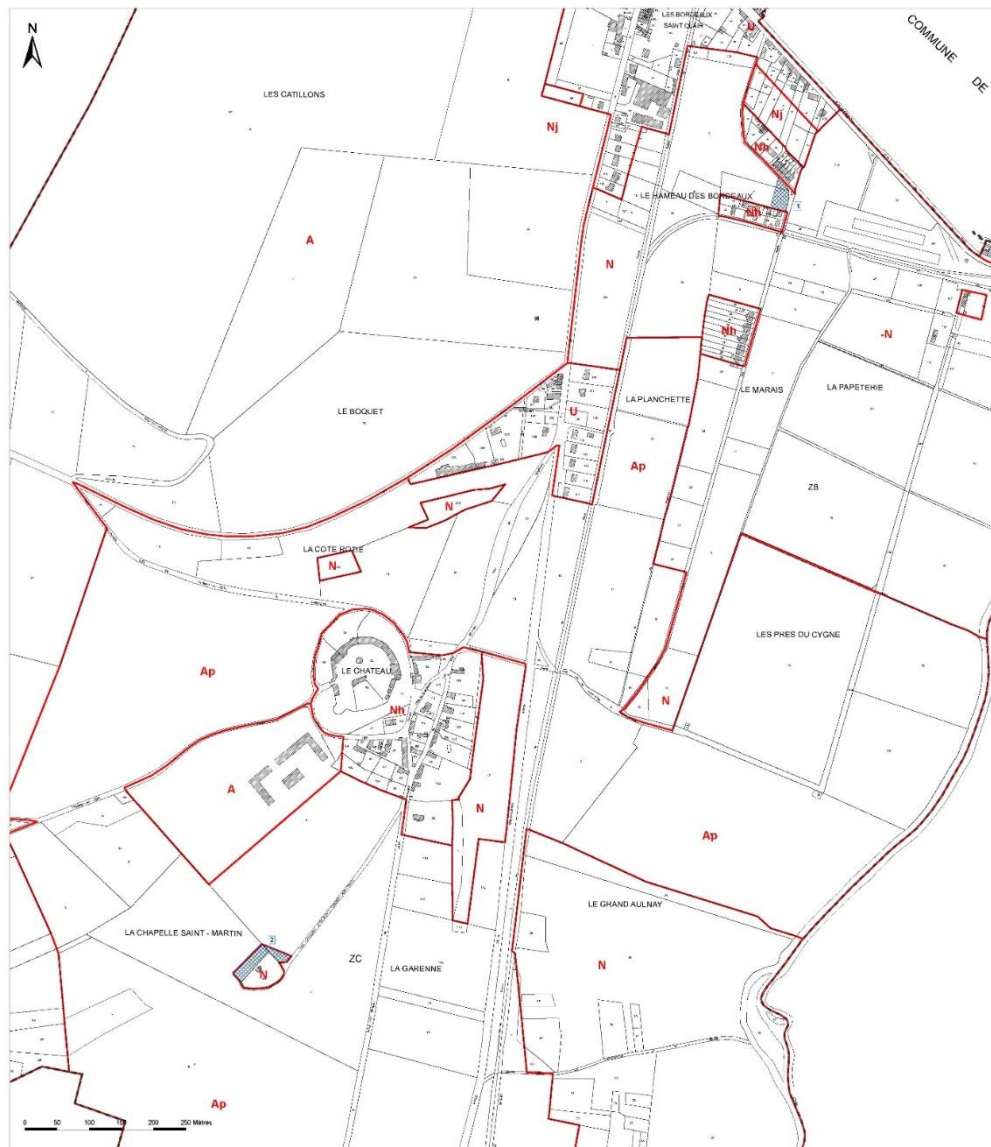
- La **création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte de déchets**. La rue des Marais regroupe quelques habitations, isolées de la zone agglomérée du village. La rue relativement étroite se retrouve vite saturée par des véhicules stationnés notamment des anciens logements ouvriers qui ne disposent pas de parkings privés. La commune décide de mettre en place un parking pour désencombrer le domaine public. Il sera complété d'une aire de collecte des déchets pour une amélioration de la collecte sur ce secteur. Cet emplacement réservé représente 980m² en bordure de la voie publique, entre deux zones d'habitations. Cet aménagement est compatible avec le règlement de la zone verte du PPRI qui autorise les nouveaux parkings à condition :
 - qu'ils soient perméables ou que leur imperméabilisation soit compensé par infiltration ou rétention
 - que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers.
 - Que l'exploitant ou le propriétaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- L'**agrandissement du cimetière et la création d'un parking**. Le cimetière de Château-sur-Epte se trouve en situation de saturation. Un agrandissement doit être prévu pour répondre aux besoins de la commune. De plus, le cimetière est actuellement dépourvu de parking, ce qui pose de réelles difficultés pour se stationner aux abords du cimetière. L'agrandissement du cimetière donnera donc lieu, en parallèle, à la création d'une emprise de stationnement de 15-20 places et d'un espace de retournement des véhicules. Le projet permettrait un agrandissement d'un tiers de la surface actuelle du cimetière et nécessite une surface totale de 1608m²

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	960 m ²	Création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte de déchets	Commune
ER n°2	1608 m ²	Agrandissement du cimetière et création d'un parking	Commune



Légende			
Emplacement réservé			
U	Zone urbaine		
Ua	Secteur urbain d'activités		
UAU	Zone à urbaniser à court terme		
A	Zone agricole		
Ap	Secteur agricole protégé		
N	Zone naturelle		
Nh	Secteur naturel d'habitat		
Nj	Secteur naturel de jardins		

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	960 m ²	Création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte des déchets	Commune
ER n°2	1608 m ²	Agrandissement du cimetière et création d'un parking	Commune



L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme - Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- *Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,*
- *Les défrichements sont interdits,*
- *Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.*

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. **Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés.** Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente un peu plus de 12,3 hectares

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – la loi paysage

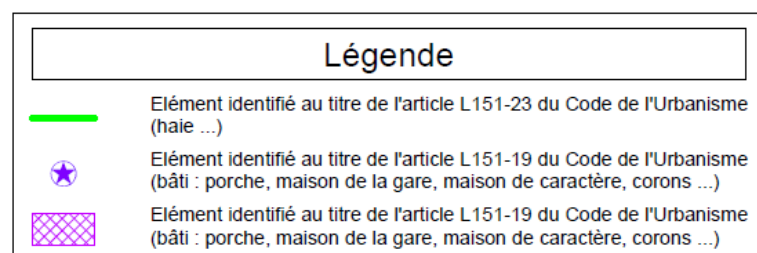
Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des **éléments bâtis ou naturels** appartenant au registre des activités humaines. Sur la commune de Château-sur-Epte il a notamment été repéré certains éléments appartenant au **patrimoine bâti** (corons, maison de gare...) ou au **patrimoine naturel** (haies...).

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (**bâtis** ou **naturels**) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privés. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

	Objet protégé	Objectif
1	Corons	Conservation de l'identité ouvrière de la commune et du rôle architectural et paysager. Ces ensembles de maisons doivent être maintenus. En cas de restauration, les caractéristiques des façades avant devront être identiques, ou du moins similaires. Pour maintenir la cohérence d'ensemble depuis l'espace public, il n'est pas autorisé l'édification de nouveaux bâtiments entre la rue et les habitations. Les extensions, si elles ont lieu, devront être implantées sur la façade arrière.
2	Porches	Conservation de l'intérêt architectural et paysager. Les porches doivent être maintenus en l'état et restaurés le cas échéant. En cas de rénovation, le volume et les matériaux utilisés devront être identiques, ou du moins similaires, à l'existant.
3	Maison de la gare	Conservation du patrimoine architectural et historiques. La maison de gare doit être maintenue en l'état et restaurée le cas échéant. En cas de rénovation, le volume, l'ordonnancement des ouvertures et les matériaux utilisés devront rester similaires à l'existant. En cas d'extension, elle devra être implantée en pignon et présenter un traitement architectural adéquat pour maintenir le caractère du bâtiment.
4	Villa	Conservations du patrimoine paysager et architectural. Les villas doivent être maintenues en l'état et restaurées si nécessaire. En cas de rénovation, la volumétrie, l'ordonnancement des fenêtres et les matériaux utilisés devront être identiques ou similaires à l'existant. En cas d'extension, celle-ci devra être implantée sur la façade arrière et présenter un traitement architectural adéquat respectant la cohérence et l'intérêt des bâtiments. Les clôtures et grilles actuelles devront également être restaurées ou maintenues en l'état.
5	Lavoir	Conservation du patrimoine hydraulique et historique. Le lavoir devra être conservé en l'état et restauré à l'identique le cas échéant.
6	Haies	Conservation de l'intérêt écologique et paysager. Les haies doivent être conservées et maintenues en l'état. En cas de replantation, les essences locales similaires devront être utilisées.



L'article L. 151-38° - les mobilités douces

Le PLU peut préciser « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Il a été utilisé l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Il n'a pas été employé d'autres dispositifs dans le cadre du présent PLU au regard de la non nécessité de recréer des continuités au sein des parties bâties (trottoirs existants), ou entre entités bâties (au regard des distances à parcourir, seule une utilisation de loisirs est possible).



Légende



Axe de ruissellement avec périmètre du PPRI



Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

Troisième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

CINQUIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution volontaire de la population sur le bourg afin de redonner à cet espace du territoire son rôle de centralité et réaffirmer ses fonctions urbaines. Il s'agit également de s'assurer de répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement. La commune met en application cette réflexion en densifiant d'une part son tissu existant et en réinvestissant certains espaces du bourg.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement **un impact sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : À ce titre, les diverses mesures d'échelonnement de l'urbanisation, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux auront des incidences positives sur le contexte communal.
- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.
- **Nul** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires** aux nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Synthèse des incidences potentielles sur l'environnement

Avant de détailler les incidences potentielles par zone, est présentée une synthèse des incidences potentielles par thématique. Pour plus de détail, se référer à l'évaluation environnementale du PLU.

Les incidences pressenties sur la consommation foncière :

- Le PLU favorise **une gestion économe du foncier** en privilégiant la création de nouveaux logements en comblement, en mettant en place l'urbanisation du terrain de sport et en mettant en place une densité plus importante (12 log/ha).
- Une **consommation d'environ 1,7 ha de terres agricoles** s'avère nécessaire mais l'emprise correspond strictement aux besoins identifiés par la commune.

Les incidences pressenties sur les milieux naturels et à la biodiversité :

- Les **milieux et les espèces d'intérêt communautaire** présents sur le territoire (présence d'un site Natura 2000) sont protégés strictement de toute nouvelle urbanisation.
- Le PLU préserve **les boisements** (en dehors de peupleraies), **les prairies, les milieux aquatiques et humides** (notamment dans la vallée de l'Epte) ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent.
- La **continuité identifiée dans la vallée de l'Epte** est préservée et confortée (classement en zone naturelle de l'ancienne papeterie, démarche de renaturation du site en réflexion).
- La place de la **biodiversité** est maintenue dans le tissu bâti (maintien d'éléments boisés et traitement paysager dans les secteurs d'OAP, essences locales pour les clôtures...).

Les incidences pressenties sur la ressource en eau

- L'urbanisation projetée est compatible avec **la ressource en eau disponible**.
- **Les eaux pluviales** doivent être gérées à la parcelle, ce qui permet de limiter le ruissellement.
- Le règlement prévoit **l'installation de systèmes d'assainissement individuels** aux normes, limitant ainsi le risque de pollution de la ressource en eau.

Les incidences pressenties sur les risques et aux nuisances :

- La commune prend bien en compte **les prescriptions du PPRi** et aucun secteur d'urbanisation n'est projeté dans les zones d'expansions des crues. Certaines sites de projet sont toutefois concernés par la présence d'axes de ruissellement ou par un risque par remontés de nappes mais les constructions nouvelles devront intégrer les prescriptions du PPRi permettant de ne pas mettre en danger les individus.
- Les **bosquets et les haies sont protégés**, ce qui permet de limiter les effets du ruissellement.
- Les nouvelles constructions sont éloignées **des secteurs affectés par le bruit** de la RD6014 et ne sont pas concernées par des risques de cavités souterraines.

Les incidences pressenties sur l'agriculture :

- **La pérennité de l'exploitation agricole** du hameau est assurée dans le document de planification (classement en zone A permettant un développement, pas de nouvelles constructions à proximité, etc..)
- Un unique prélèvement de 1,7 ha sur une parcelle agricole est effectué mais ne compromet pas la viabilité de l'exploitation.

Les incidences pressenties sur le paysage et le patrimoine :

- Le **caractère naturel de la vallée de l'Epte** (site classé) est maintenu et aucune urbanisation ne prend place au sein du site classé.
- La **qualité historique et paysagère du site castral** et de ses abords n'est pas altérée, tout comme les points de vue existants sur le site castral.
- La **silhouette du village est globalement maintenue**. Au niveau des secteurs d'urbanisation en frange agricole, des aménagements paysagers devront être mis en place avec de créer des transitions arborés avec l'espace agricole.
- Les **principaux éléments du patrimoine** sont clairement protégés dans le PLU avec l'utilisation de la loi paysage (articles L151-19 et 23 du CU) et l'aspect extérieur du bâti ancien doit être maintenu.

Evolution des zones bâties : impacts et les mesures prises

Le PLU conforte prioritairement les parties actuellement urbanisées des Bordeaux-Saint-Clair, principale entité urbaine de la commune en permettant leur densification. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, requalification de bâtiments, sites mutables...) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre de développer l'urbanisation sans extensions périphériques. Le secteur de la Planchette est également conforté mais de manière très modérée (une dent creuse recensée).

Théoriquement et à long terme, c'est ainsi environ 28 équivalents logements (dont 19 sur les emprises mutables de l'OAP n°1 – terrains de sport et hangar) qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population au sein des parties actuellement urbanisées en tenant compte de la possibilité d'évolution du terrain de sport et du

Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier le bourg et le hameau de la Planchette sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même du tissu bâti.

✎ En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements et des zones desservies par les réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les documents supra-communaux et la loi Grenelle. Par ailleurs, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. C'est ainsi une part importante du projet communal de logements qui prend place au sein des parties actuellement bâties. **L'impact est ici positif.**

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à éviter toute nouvelle urbanisation diffuse. Ainsi, le mitage par de nouvelles habitations du territoire agricole est proscrit dans la mesure où l'ensemble des zones constructibles sont regroupées au sein de secteurs déjà bâtis. De plus, afin d'éviter d'accroître l'urbanisation sur le hameau du site castral, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les requalifications et extensions de l'existant. Ce choix s'explique par les contraintes du site (topographie, périmètre de protection aux abords de la ferme notamment), la volonté de préserver le caractère naturel et historique des lieux et ne pas renforcer un développement diffus de l'urbanisation sur la commune.

✎ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés des parties agglomérées, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les documents supra-communaux et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans ces secteurs isolés d'habitat diffus. **L'impact est ici positif.**

Il est par ailleurs à noter que le PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain. En effet, vis-à-vis du Plan d'Occupation des Sols, quelques secteurs ont fait l'objet de réajustement et de redéfinition en zone agricole et/ou naturelle. **L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.**

Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation : impacts et les mesures prises

Sont ici étudiées les incidences des deux principaux secteurs faisant l'objet de projets d'aménagement à savoir l'OAP n°1 « rue de la Libération/école) et la zone 1AU prévue sur les Bordeaux-Saint-Clair.

Le projet de PLU, nécessite la définition de zone d'extension. Le choix de celle-ci doit permettre de minimiser les impacts sur l'environnement, le paysage et la consommation agricole. Il convient d'examiner les points suivants :

Impact et mesures sur la forme urbaine

Impact : Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent un besoin d'environ 35 à 40 logements d'ici d'une quinzaine d'années après prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même (transformation du parc de logement vacant et des résidences secondaires). Les possibilités inscrites au cœur du tissu bâti existant ont été évaluées théoriquement à hauteur de 28 équivalents logements, en incluant notamment une transformation du terrain de football. Le projet d'habitat de la commune est donc situé principalement au cœur du tissu urbain existant permettant ainsi de limiter l'impact foncier du développement. Ainsi, trois secteurs d'OAP se trouvent inclus au sein de la forme urbaine initiale de la commune.

Toutefois, ces emprises étant insuffisantes en raison du phénomène de rétention à prendre en compte (coefficient de rétention foncière retenu est de 30%, il donc estimé que seuls vingt logements seront réellement construits), une réflexion sur une zone d'extension de l'habitat est nécessaire. D'après le calcul théorique de la définition du besoin en logements, entre 15 et 20 logements doivent être définis en zone d'extension urbaine.

Le projet a permis d'analyser les contraintes du territoire. Au regard des contraintes identifiées (inconstructibilité sur le site classé de la vallée de l'Epte, préservation de l'activité et des terres agricoles, souhait de rapprochement des zones d'habitat et des zones d'équipements, souhait d'évitement d'une urbanisation éparse ou linéaire), le développement de la commune s'est ainsi orienté sur une emprise située à proximité immédiate du cœur des Bordeaux-Saint-Clair et en lien direct avec les lotissements existants de la commune.

Le projet de PLU s'appuie également sur un objectif de densité fixé à 12 logements par hectare sur les secteurs d'opérations. Cette densité respecte les objectifs fixés dans le SCOT du Vexin Normand et vise à consommer moins d'espaces pour plus de logements vis-à-vis des tendances passées. Cet objectif permet ainsi un équilibre entre la nécessité d'une utilisation plus économe du foncier et le souhait des élus de maintenir les caractéristiques villageoises en évitant une urbanisation trop massive.

Le projet communal est adapté par rapport aux prévisions définies dans le PADD (offre programmée pour environ 35 à 40 logements au total). La parcelle choisie pour l'urbanisation est connectée à l'existant et constitue un prolongement cohérent du village. Elle répond au principe du choix de moindre impact et n'est pas concerné par la servitude d'utilité publique du site classé. Elle bénéficie de la proximité des réseaux et de la possibilité de deux raccordements viaire avec le lotissement limitrophe. L'opération projetée ne contribue pas à former d'excroissances linéaires du tissu urbain mais permettent d'épaissir l'urbanisation existante au niveau du village en appliquant un principe de continuité urbaine selon des profondeurs identiques à l'existant.

👉 La zone d'urbanisation a été définie de façon à répondre au besoin de façon relativement stricte. Elle ne participe pas à un bouleversement de la forme urbaine initiale du village mais plutôt à une poursuite de l'urbanisation en venant s'insérant entre un lotissement et la route départementale de Guerny. Par ailleurs, l'urbanisation du terrain de sport permet également de conforter le cœur du village. Les deux principales zones d'urbanisation du PLU retenue évitent toute modification radicale de l'enveloppe bâtie et de la forme urbaine initiale du village.

Mesures : Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage l'urbanisation d'emprises déjà incluses au sein des secteurs bâtis existants ainsi que dans la continuité urbaine pour le secteur 1AU. Cette mesure permet de minimiser les impacts du projet.

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Impact et mesures sur la ressource en eau

La commune de Château-sur-Epte ne dispose pas de captage d'eau potable en activité sur son territoire, ni de périmètres de protection. Elle est alimentée par un forage localisé sur la commune voisine de Saint-Clair-sur-Epte. Les nouvelles constructions devront être desservies par le réseau d'eau potable (prévu au règlement).

Il n'a pas été relevé de problématique tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif en ce qui concerne la ressource. En effet, dans le rapport annuel de 2014, 26 250 m³ ont été consommés pour 613 habitants. Et il y avait 33 099 m³ de volume d'eau mis en distribution, ce qui correspond au besoin pour une population est de 773 habitants. L'objectif d'atteindre 680 à 700 habitants dans le futur est compatible avec la capacité du forage de Saint-Clair est bonne.

Les nouvelles constructions devront disposer d'un assainissement individuel aux normes en vigueur avec la possibilité de se raccorder sur un futur réseau (prévu au règlement). Concernant l'OAP n°2 rue de Paris, toute une zone a été clairement identifiée comme "non constructible" en raison de la présence non correctement située des systèmes de traitement des eaux usées des maisons ouvrières situées à côté. Ainsi, pour éviter toute détérioration, aucun aménagement ne sera réalisé à cet endroit.

↳ Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau et la gestion des réseaux humides ont été prises en compte et ne créent pas de problématiques particulières sur la ressource et sa gestion. L'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle participe à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont ainsi **faibles**. En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Impact et mesures sur les réseaux

Impact : Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électricité, télécommunication...), la commune a souhaité privilégier une urbanisation au sein ou en continuité directe des entités bâties. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou l'extension du réseau électrique. L'assainissement est individuel sur le territoire. La commune n'est pas équipée par les réseaux numériques à très haut-débit.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont ainsi **faibles**.

Mesures : Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins. L'OAP n°4 (extension des Bordeaux-Saint-Clair) impose une gestion en surfaces des eaux pluviales à travers de dispositifs de type noues paysagères et bassins tampons. Afin de faciliter la gestion de ces ouvrages, ces derniers doivent être intégrés dans les espaces publics/communs de l'opération.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD et prévoit-elle au sein de son règlement l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Impact et mesures sur les déplacements

Impact : L'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune est dépourvue de transports collectifs structurants. Malgré l'utilisation quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché l'ambition de travailler à sa réduction ou dans tous les cas d'anticiper la réduction de cette utilisation systématique. Les élus se sont fixés comme objectif au sein du PADD d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle via l'amélioration des transports collectifs ou le développement des modes doux. Cet affichage politique constitue un point positif du projet.

La commune a aussi opté pour définir les principaux secteurs d'urbanisation au sein du village et donc proche des équipements. Le PLU respecte donc ici les orientations supra-communales visant à rapprocher les zones d'habitat des équipements pour limiter le recours à la voiture individuelle pour les déplacements. En particulier, la mutation du terrain de football permettra d'accueillir des familles à proximité immédiate de l'école. La zone 1AU est également proche des équipements publics et les OAP prévoient un raccordement direct au reste du village pour les modes doux. Cette incidence est positive car elle peut permettre de limiter les déplacements individuels à l'échelle de la commune.



Isochrone : zone accessible en moins de 10 minutes à pied depuis le cœur du village (source : géoportail). Ce graphique montre que les deux principales zones retenues pour accueillir l'extension résidentielle de Château-sur-Epte se trouvent à proximité des équipements et à des distances comparables par rapport au reste du village.

Il est à noter que le PLU a également protégé l'ensemble des chemins ruraux existants sur le territoire ainsi que la voie verte pouvant être pratiqués par les modes doux. Cette mesure est positive car elle permet leur maintien et surtout la préservation de leur fonction récréative. Toutefois, au regard des distances à parcourir entre les différentes entités urbaines du

territoire, ces cheminements sont essentiellement utilisés pour des pratiques de loisirs. Cette mesure est positive pour le développement de liaisons douces sécurisées.

En matière de stationnement, la commune n'est pas confrontée à de difficultés particulières en raison de son caractère rural et la prédominance d'un habitat individuel permettant à la majorité des habitants de stationner leurs véhicules sur leur parcelle. L'offre de stationnement présente au niveau de la mairie est suffisante. Par contre, la gestion du stationnement est plus compliquée aux abords de l'école en raison de l'absence de parking. Ainsi, l'OAP n°1 prévoit de réorganiser les accès à l'école avec la création d'un espace de stationnement permettant ainsi de désengorger la rue de la Libération qui est très encombrée lors des entrées et sorties d'école.

Afin que l'urbanisation ne s'accompagne pas de l'encombrement du domaine public, le PLU, au travers des prescriptions réglementaires a mis en place des dispositions visant à réglementer le stationnement au sein des entités privatives des constructions. Cette mesure, bien que positive pour la sécurité routière, reste toutefois également liée aux comportements des habitants. Des obligations en matière de création de place de stationnement.

En matière de fonctionnement, les secteurs de projet prévoient certains raccordements au réseau viaire existant afin de mettre en place un maillage cohérent à l'échelle du village et favorisant la fluidité des circulations. Les deux principales OAP prévoient ainsi un bouclage de la voirie évitant la création de voies en impasse et également la mise en place d'une placette de retournement exigée pour la collecte des déchets.

L'urbanisation future s'inscrit donc dans un contexte et un fonctionnement existant. Les zones urbaines, à travers les possibilités d'extension offertes, créent indubitablement une légère hausse du trafic routier. On peut ainsi estimer qu'une cinquantaine de voitures supplémentaires circuleront à terme dans le village en raison de l'urbanisation des deux principaux secteurs de projet. Toutefois ce trafic reste local, s'avère cohérent avec le schéma existant et peut être étalé dans le temps (urbanisation projetée à 15 ans), ce d'autant plus que la voie principale (RD146E correspondant à l'ancienne nationale 14) a été conçue pour supporter un trafic bien plus important que celui qui existe actuellement du fait de la déviation de la RD 6014. Il en est de même pour les opérations individuelles des tissus urbanisés au travers des possibilités de comblement offertes par le PLU.

↳ L'impact sur les déplacements reste faible malgré une hausse du trafic local liée à l'augmentation de la population. Concernant les mobilités douces, l'impact est donc globalement plutôt positif.

Mesures : La commune ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants. L'ensemble des déplacements est donc majoritairement individuel et motorisé. Le PLU, à travers son projet politique a souhaité éviter l'utilisation systématique de la voiture individuelle, toutefois aucune action réglementaire n'est prévue dans ce sens dans les pièces du PLU. Il est à rappeler que cette compétence n'est pas communale mais intercommunale et régionale et qu'en raison de sa situation en limite de région, les élus de Château-sur-Epte sont confrontés à la difficulté de mise en place des liaisons interrégionales avec la région Ile-de-France. L'objectif des élus était ici de montrer l'importance que peut prendre ces alternatives (pratiques douces, partage des véhicules pour des déplacements identiques et réguliers...) en milieu rural. Les dispositions réglementaires du PLU permettent par ailleurs de prévoir la mise en œuvre de places de stationnements dédiées aux cycles dans le cadre d'opérations de logements groupés.

Le projet dans son ensemble accorde une place plus importante aux circulations douces en prévoyant, dans le cadre des opérations d'ensemble, la mise en place de cheminements sécurisés (par des cheminements spécifiques mais également au travers de voies partagées) raccordés aux aménagements préexistants. De plus, l'utilisation du code de l'urbanisme a permis de protéger les chemins ruraux, support de déplacements doux (principalement orientés par le loisir). Les prescriptions réglementaires visent enfin à assurer de bonnes conditions de sécurité routière (les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules sont traités de manière à permettre la sécurité des usagers) ou à assurer une cohabitation des différents usagers (gabarit de voirie adapté à la circulation des véhicules, des vélos et piétons) dans les opérations d'ensemble.

Impact et mesures sur le milieu agricole

Impact : Les secteurs d'urbanisation ne sont pas situés à proximité de l'unique exploitation agricole présente sur la commune (situé sur le hameau castral). Cette exploitation a été classée en zone agricole.

L'impact sur le milieu agricole est **positif**.

Au niveau de la zone urbaine, le projet a pour principe une densification du tissu urbanisé existant en permettant certaines divisions parcellaires et le comblement de dents creuses. En outre, les élus ont entrepris un choix fort en faveur de la densification et la limitation de l'étalement urbain en prévoyant une opération de restructuration sur des parcelles sous-occupées (hangar, terrains sportifs). Ainsi, le PLU en permettant la densification au sein des enveloppes bâties, a une **incidence positive** car il permet ainsi de limiter l'impact sur le parcellaire agricole.

Les prélèvements agricoles sont limités à une parcelle de 1,6ha encadrée en partie par l'urbanisation, limitant ainsi l'impact sur le fonctionnement agricole. Par rapport au POS de la commune, les prélèvements sur la zone agricole sont réduits du fait de la diminution de la zone constructible par rapport au POS (8,1 ha d'espaces ouverts à l'urbanisation pour l'habitat).

On peut donc considérer que l'urbanisation future sur le territoire communal va entraîner la disparition d'environ 1,7 ha de terres agricoles (même si elles ne sont pas classées en tant que tel dans le POS). Cela reste négligeable au regard de la Surface Agricole Utile de la commune qui est de 227 ha, cela représente 0,7 %. En outre, 226,1 ha du territoire sont classés en zone agricole (A) et 116 ha en zone Ap.

Les espaces prévus pour le développement de l'urbanisation répondent de façon relativement stricte aux besoins identifiés. En conséquence, le projet de la commune ne consomme pas de manière excessive les espaces agricoles.

Les incidences sur la consommation de terres agricoles est ainsi **faibles**.

Mesures : Le projet permet au travers des orientations d'aménagement d'optimiser l'utilisation de l'espace par les constructions tout en travaillant sur la qualité du cadre de vie. Le projet et les aménagements programmés prévoient des dispositifs éco-paysagers au travers de la mise en place de haies en lisière paysagère avec l'espace agricole ainsi que le respect d'une densité moyenne. Ces outils visent à éviter le gaspillage inutile de foncier et à veiller à mettre en place des dispositifs permettant de gérer la transition entre les espaces résidentiels et le milieu agricole.

↳ Dans le respect du principe d'équilibre entre développement urbain et préservation de l'activité agricole, le PLU a cherché à minimiser les incidences de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace ». Il a également défini des mesures pour limiter les nuisances réciproques et ne pas entraver le développement des exploitations. **Ces mesures sont positives.**

Impact et mesures sur le milieu naturel

Impact sur la biodiversité. Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne sont pas incluses dans **des inventaires patrimoniaux** de type ZNIEFF ou Natura 2000 et ne sont pas non plus concernées par un corridor écologique.

↳ **Le projet de la commune a fait l'objet d'une évaluation environnementale incluant l'analyse des incidences Natura 2000. Aucune incidence notable n'a été identifiée (cf évaluation environnementale)**

Impact sur les zones humides. Aucun secteur retenu n'est **concerné par la présence de zones humides** identifiées dans le diagnostic et par la SDAGE Seine-Normandie.

↳ **L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatiques est donc considéré comme positif.**

Mesures pour favoriser la biodiversité. Malgré l'absence d'incidences sur les milieux naturels d'intérêt ainsi que sur les continuités écologiques, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel au sein des projets de développement. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à maintenir voir créer des conditions favorables au développement de la biodiversité dans les projets urbains (végétalisation des franges urbaines, maintien des haies existantes...). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en précisant les conditions d'implantation des linéaires de haies (essences arbustives et arborées) ou en imposant un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser l'intégration des habitations dans l'environnement (incitation à la formation de lisière paysagère avec le monde agricole et gestion végétale des franges de l'opération).

✎ Par ces principes d'aménagement, les élus souhaitent préserver la biodiversité dite ordinaire et ainsi favoriser son développement. **Ces dispositions sont donc positives pour les milieux naturels et leur fonctionnalité.**

Impact et mesures sur les risques

Mesures : En raison de sa localisation en pied de versant et dans la plaine alluviale, le village est concerné par des risques inondation élevés. Ces risques sont pris en compte dans le PPRI de l'Epte-Aval. La majeure partie du fond de vallée est dédiée à une zone d'expansion des crues qui est inconstructible. Les secteurs d'urbanisation sont éloignés de cette zone. Par contre, la zone d'extension de l'urbanisation est concernée par un axe de ruissellement. Cependant, celui-ci n'a qu'un impact modéré car il se situe en limite de la zone constructible. L'aménageur devra se reporter au règlement du PPRI pour y intégrer les prescriptions spécifiques pour protéger les biens et personnes. Cependant, afin de limiter les risques de ruissellement sur l'aval, le règlement limite l'imperméabilisation des sols permettant de favoriser le maintien de surfaces perméables.

✎ **L'impact du projet sur les risques est modéré en raison de la présence d'un axe de ruissellement aux abords de la zone 1AU**
 ✎ Il existe déjà un PPRI sur le territoire qui permet une bonne prise en compte du risque inondation sur le territoire. Il est rappelé dans le règlement l'obligation pour les pétitionnaires de prendre en compte ses dispositions et pour l'OAP n°4, la nécessité pour l'aménageur de prendre en compte l'existence de l'axe de ruissellement.

Impacts et mesures sur l'environnement

Energie. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en favorisant la densité de logements et la définition de nouvelles constructions globalement moins énergivores. Le positionnement de ces nouveaux habitants au sein des parties urbanisées peut permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo).

Dans un second temps, le PLU permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments existants grâce à une bonne prise en compte des thématiques énergétiques. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

Ces mesures sont positives.

Qualité de l'air. La commune n'étant que faiblement desservie par les transports collectifs et éloignée des gares de train, l'arrivée d'une nouvelle population aura pour une incidence sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO₂. Cependant, aucune activité économique pouvant générer une pollution de l'air n'est prévue dans le cadre du PLU.

↳ Bien que non négligeables pour la taille d'une commune comme Château-sur-Epte, les projets d'urbanisation restent modérés par le nombre de constructions envisagées (environ 35 d'ici 15 à 20 ans). En conséquence, **l'impact du projet peut être considéré comme faible**. Cependant, le PLU, en définissant principalement l'urbanisation au sein de l'existant et proche des équipements développe un schéma plus propice à la réduction des émissions polluantes et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

Impacts et mesures sur le paysage

Impacts vis-à-vis du site classé : La commune de Château-sur-Epte est concernée par la présence du site classé de la vallée de l'Epte qui s'étend sur une grande partie du territoire agricole de la commune. Aucune nouvelle urbanisation n'est prévue au sein du site classé. Cependant, l'urbanisation projetée aux abords du site peut avoir des incidences sur la qualité paysagère du site. Seul le secteur de l'OAP n°1 borde ce site : cependant, ce site est déjà intégré dans la forme urbaine du village et ne prend pas place sur une ligne de crête ou un coteau. La perception lointaine du village ne sera donc pas altérée sensiblement par ce projet.

Mesures vis-à-vis du site classé : Afin d'assurer la bonne prise en compte des enjeux paysagers, l'OAP a défini la mise en place d'un traitement paysager sous la forme d'une haie végétale de largeur significative autour de l'opération permettant de garantir l'insertion paysagère des constructions vis-à-vis des franges agricoles.

Impact général et mesures : Globalement, les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries visibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. L'impact dans les paysages des nouvelles opérations peut ainsi être important. En application des OAP, des lisières paysagères devront être créées au travers des mesures prises pour la végétalisation des limites des opérations (haies de largeur significative...). Ainsi, les transitions entre les parties urbanisées et les parties agricoles ne se trouvent pas abruptes.

L'objectif du PLU est de promouvoir la réalisation d'opérations cohérentes et adaptées au contexte existant. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement la traduction de cette volonté (prescriptions sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, choix des hauteurs, référence à l'harmonie des constructions et à l'architecture locale...).

La commune offre enfin des points d'appels paysagers importants au niveau du site castral. L'urbanisation retenue, centrée sur les Bordeaux-Saint-Clair est éloignée de ce site et ne peut impacter sa qualité paysagère.

↳ **Ces mesures sont positives.**

Impacts et mesures sur le développement et la vie locale

Urbanisation, logements. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants. Au travers d'un échéancier mis en place dans les OAP, la transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période de 10 à 15 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement et mettre en place les conditions pour accueillir les nouveaux habitants.

↳ **L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal est plutôt un impact positif.** En effet, le projet de PLU permet la mise en place d'outils autorisant une mixité du parc de logements. Ainsi les opérations doivent prévoir une certaine diversité dans l'offre foncière générée (taille des parcelles) et l'aménagement du terrain sportif (OAP n°1 devra comporter au moins 30% de logements locatifs et/ou à destination des personnes âgées). Ces principes visent à mettre en place une offre de logements plus variés et à apporter une réponse plus complète vis-à-vis des parcours résidentiels des habitants de la commune.

Équipements, commerces et services. La commune dispose de quelques commerces et petits équipements locaux comme la mairie, l'école, la salle communale et la maison médicale. Les

élus projettent également la création d'un dépôt de pain pour renforcer l'offre de services. La redéfinition d'une zone urbaine va permettre le renouvellement et l'accroissement de la population et donc, de conforter les équipements et services existants. Cependant, le projet de la commune implique la disparition d'un équipement sportif, à savoir le terrain de foot. Ce choix a été effectué en raison de sa faible utilisation en l'absence d'équipe de football. Les élus souhaitent cependant se donner le temps d'une réflexion en matière d'équipements sportifs. Plusieurs hypothèses sont envisagées : installation d'un équipement alternatif (city stade...), création d'un nouveau terrain sur un autre site, rapprochement avec une commune voisine... **L'impact est donc plutôt positif.**

Par ailleurs, l'augmentation de la population va nécessairement entraîner une augmentation des classes d'âge les plus jeunes. **Les équipements scolaires auquel sont en capacité** d'absorber une hausse des effectifs scolaires. Cette augmentation de population est même nécessaire pour assurer la pérennité de cet équipement scolaire et le conforter par la réalisation d'une cantine et d'une garderie.

↳ Le PLU conforte, par diverses mesures, différents services à la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent ainsi pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans les entités urbaines mais encouragent au contraire leur venue afin d'éviter la formation d'un territoire uniquement dortoir. Les élus ont toutefois conscience de la faible attractivité de leur commune pour l'implantation de nouveaux commerces et de la nécessité d'œuvrer par des actions spécifiques à leur installation (par exemple, par la création d'un local pour l'implantation d'un dépôt de pain). **L'impact est ici positif.**

Activités économiques et artisanat. La commune dispose de quelques activités économiques sur son territoire. Le PLU reconnaît la vocation économique du site de la coopérative agricole SEVEPI par un sous-secteur spécifique Ua afin de faciliter l'évolution du site. Par ailleurs, le PADD a fixé comme principe de permettre l'ancrage et l'implantation d'activités économiques compatibles avec le tissu urbain résidentiel. L'objectif est de favoriser une certaine mixité fonctionnelle sur la commune. En outre, la commune souhaite participer, à son niveau, à l'essor de l'activité touristique sur le Pays du Vexin Normand. En plus que de permettre la création d'hébergements touristiques au sein des espaces bâtis, il est souhaité une préservation et valorisation du site castral afin de renforcer l'attrait touristique de la commune.

↳ Le PLU conforte les activités présentes sur le territoire et autorise leur implantation au sein du tissu urbain dans la mesure où elles sont compatibles avec les habitations voisines. **L'impact est globalement positif.** Cependant, la commune n'a pas vocation à accueillir de nouvelles d'activités économiques. A l'échelle de la CC Epte-Vexin-Seine, les potentiels de nouvelles zones d'activités économiques est de 3 ha et doivent être validés par le conseil communautaire. Celui-ci n'ayant pas envisagé d'opération sur la commune de Château-sur-Epte, aucune extension à vocation économique n'a été mise en place sur le territoire communal.

Mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles constructions. Des **mesures d'intégration paysagère** de l'habitat, à travers le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation, ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone agricole (imposition de pommiers à couteaux, mise en place d'une noue arbustive, mise en place de zones tampons en maintenant des surfaces jardinées...).

Il s'agit aussi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à **ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant** (harmonie générale recherchée...). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades, utilisation d'annexes au règlement...). Les documents graphiques ont pour principe le maintien d'une certaine continuité entre les zones urbaines (respect des profondeurs bâties pour un maintien de la forme urbaine globale...) afin de maîtriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de ses caractéristiques locales.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant certaines constructions au titre du Code l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine.

↳ Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine. **Ces dispositions sont positives.**

Evolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

Impact sur le fonctionnement de l'activité

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...) ont été analysés. En effet, une réunion a été tenue avec les exploitants présents pour identifier les besoins agricoles. Un siège d'exploitation est recensé sur la commune. Au regard des éléments recueillis, l'activité agricole sur le territoire est pérenne, plutôt dominée par la pratique de la culture de céréales et l'élevage (vaches laitières...).

L'objectif communal est de **préserver au mieux l'ensemble des exploitations** en place. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation de cette exploitation afin de ne pas contraindre leur éventuel développement. Il s'agit **d'affirmer leur présence et d'éviter toute nuisance réciproque**. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles sont classés en zone agricole.

Cette exploitation se situe néanmoins dans un secteur présentant des enjeux forts liés à la proximité du site castral et la présence de nombreux points de vue remarquables sur le grand paysage de la vallée. Cette enjeu nécessite de limiter sur ce secteur l'implantation isolée de nouveaux bâtiments pouvant avoir un impact fort sur le paysage en raison de leur volume. En conséquence, une zone agricole protégée a été mise en place. Néanmoins, le zonage du PLU permet une extension de l'exploitation existante par la mise en place d'une zone agricole autour du corps de ferme. Par ailleurs, aucune nouvelle urbanisation n'est prévue aux abords de la ferme puisque le hameau du site castral fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'habitat.

Il est à noter que le PLU a **tenu compte du fonctionnement agricole existant**. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de limiter l'empiètement sur le parcellaire agricole.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour **protéger l'activité**. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

Le PLU définit une zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de **limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire**. Les zones A et Ap, réservée aux activités agricoles, représente environ 75 % de la superficie totale du territoire communal.

Impact sur la consommation des terres agricoles

L'effort communal, porté sur l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains non encore bâtis ou susceptibles de muter, montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. La recherche d'économies de foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. L'objectif du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole**. C'est pourquoi les orientations d'aménagement prennent des mesures (application d'une densité...).

Cependant, la volonté de limiter tout prélèvement sur l'espace agricole n'a pas pu être atteinte. En effet, la commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain avec le site de l'ancienne papeterie. Cependant, sa localisation au sein du site classé de la vallée de l'Epte (servitude d'utilité publique) interdit tout projet d'habitat sur cette emprise et l'ensemble des contraintes identifiées (éloignement par rapport au village, proximité avec les zones Natura 2000 et les zones humides du fond de vallée, continuité écologique, site pollué identifié dans la base de données Basias, etc...) ne permettent d'envisager son urbanisation. Les autres potentialités de densification et de renouvellement s'avérant insuffisantes pour répondre à

l'objectif de croissance démographique de la commune, une ouverture à l'urbanisation sur 1,6 ha a été décidée au niveau de la route de Guerny. Son choix a été effectué au travers d'une analyse globale et il s'avère qu'il s'agit du choix le plus pertinent par rapport à la forme urbaine, aux réseaux, aux continuités écologiques... Il convient de préciser que cette parcelle est déjà bordée par l'urbanisation par deux côtés et qu'elle était déjà ouverte à l'urbanisation dans le POS de la commune. La délimitation de l'emprise a été effectuée afin de créer une assiette cohérente et répondant strictement aux besoins de la commune et afin d'éviter la création de délaissés agricole difficilement exploitable.

En synthèse, le projet de la commune permet d'accueillir plus de 50% des nouveaux logements au sein des emprises déjà bâties et l'objectif est de tendre vers une densité de 12 logements/ha, ce qui permettra une gestion plus économe du foncier mobilisé par l'urbanisation projetée. Globalement, le projet vise à définir une urbanisation plus compacte et économe en foncier que dans le POS. On peut donc considérer que l'urbanisation future sur le territoire communal va entraîner la disparition d'environ 1,7 ha de terres agricoles (même si elles ne sont pas classées en tant que tel dans le POS). Cela reste négligeable au regard de la Surface Agricole Utile de la commune qui est de 227 ha, cela représente 0,7 %. En outre 233 ha du territoire sont classés en zone agricole (A) et 116 ha en zone Ap. L'estimation de consommation du foncier a été calculée au plus juste, en cohérence avec la taille de la commune.

Evolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité et du foncier agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les nuisances réciproques entre activité agricole et développement urbain,
- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments,
- La mise en place d'une zone agricole protégée aux abords du site castral et en fond de la vallée permet de concilier la reconnaissance de la valeur agronomique du parcellaire et la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers de la commune. Cette zone Ap concerne 116,3 ha sur 342 ha faisant de l'objet d'un zonage agricole, soit environ 33%. Le PLU présente une reconnaissance plus forte de l'activité agricole par rapport au POS puisque la très grande majorité du parcellaire exploité était classée en zone ND à l'exception de l'exploitation existante. Le PLU permet donc de cibler précisément les espaces à protéger strictement et laisse la possibilité pour de nouveaux agriculteurs de s'installer sur la commune.
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole.

Evolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Evolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

Situé au sein de la vallée de l'Epte, l'occupation de la commune s'organise entre le fond de vallée qui présente des enjeux écologiques forts avec la présence de zones Natura 2000 et de nombreuses zones humides. Ces milieux naturels jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique de la vallée de l'Epte qui constitue une continuité écologique à l'échelle de la région.

Le versant de la vallée est davantage dominé par les cultures où peu d'habitats naturels d'intérêt s'y développent. Il existe cependant, des espaces boisés plus ou moins grands disséminés au sein du parcellaire agricole ainsi que quelques haies sur le territoire qui jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité locale en étant des lieux de refuge et de déplacement pour la faune. En conséquence, il existe une trame verte et bleue riche au sein de la vallée de l'Epte ainsi que des éléments plus ponctuels sur le versant de la vallée assurant néanmoins des connexions avec le plateau. L'ensemble des habitats présents sur la commune permet globalement un bon fonctionnement écologique sur le territoire.

La commune se caractérise également par la présence de plusieurs entités urbaines où un certain nombre de micro-habitats tels que des jardins et des haies sont observée. La qualité de ces petits milieux naturels participe au maintien de la biodiversité dite ordinaire. Ce sont également des éléments d'intérêt pour la préservation des continuités écologiques.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux ne sont pas significatifs. L'ensemble des milieux naturels d'intérêt recensés sur le territoire sont ainsi classés en zone naturelle, agricole ou en éléments du patrimoine naturel protégés au titre du code de l'urbanisme où les espaces urbanisés sont limités. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux plus sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

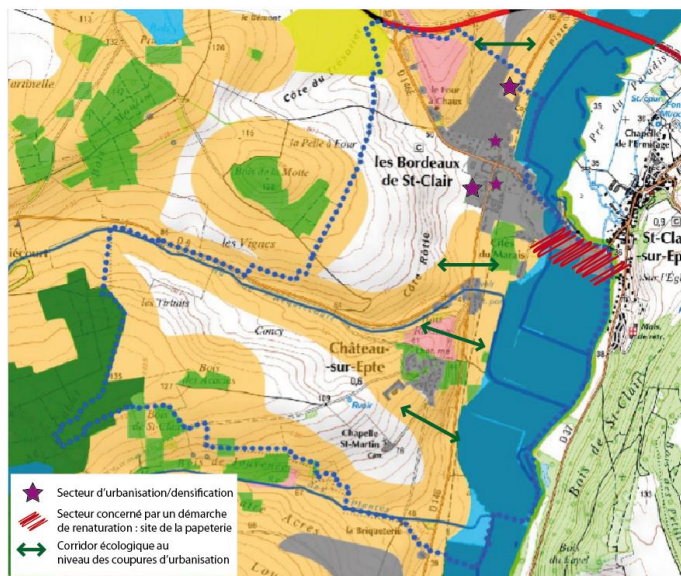
Plus particulièrement :

- Le **projet communal limite l'étalement urbain** au travers d'un zonage favorisant les parties actuellement urbanisées et ne définit aucune zone d'extension d'habitat sur des milieux naturels d'intérêt ou sur des zones humides. En maintenant globalement les formes urbaines actuelles, le PLU ne crée pas d'incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement. En effet les zones d'habitat créées se **trouvent éloignées des zones naturelles présentant des enjeux** (espaces forestiers) et limitent toute déstructuration de complexe d'habitats et paysagers présents sur le territoire.
 - ↳ Les mesures prises pour les secteurs de projet visent à maintenir le fonctionnement des éléments écologiques présents en recréant des conditions favorables au maintien et développement de la biodiversité en milieu urbain (gestion de l'eau, valorisation des franges de l'urbanisation par des linéaires végétales, maintien de jardins et des haies...).
 - ↳ La limitation de l'étalement urbain se traduit également via la définition d'un principe de non développement au niveau des **entités urbaines les moins importantes** où les enveloppes urbaines ne sont pas modifiées. **L'habitat isolé** ne fait, dans le cadre PLU, l'objet d'aucune extension spatiale, seules des extensions liées aux constructions existantes sont autorisées. En particulier, ce principe concerne les habitations excentrées du village au niveau de la rue du Marais et entourés par des zones humides, évitant ainsi tout impact sur les milieux de la vallée. **L'impact sur les milieux naturels est donc faible.**
- D'après le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**. Château-sur-Epte accueille de nombreux réservoirs de biodiversité. On retrouve en particulier des réservoirs humides en fond de vallée qui constitué une importante continuité écologique à l'échelle régionale. On retrouve également des réservoirs boisés mais en

limite de commune. Le territoire est également concerné par des nombreux corridors pour espèces à fort déplacement ainsi que des corridors calcicoles et boisés pour des espèces à faible déplacement. Cette analyse a permis d'identifier les éléments à préserver afin de maintenir les continuités écologiques identifiées et les secteurs d'urbanisation à exclure pour ne pas rompre de corridors écologiques.

↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à maintenir des conditions favorables au développement de la biodiversité. En particulier, le PADD accorde une place importante à cette thématique et définit des orientations visant à préserver le bon fonctionnement écologique du territoire. Concrètement, la prise en compte de ces enjeux se traduit de la manière suivante :

- Concernant le réservoir de biodiversité "humide" du fond de la vallée de l'Epte (cours d'eau et plaine alluviale), les secteurs concernés font l'objet d'un classement N et Ap au zonage. Aucune urbanisation n'est prévue sur ces secteurs. Par ailleurs, la commune prévoit une évolution de l'ancienne papeterie qui constitue une rupture dans la continuité écologique de la vallée de l'Epte. Au regard des enjeux environnementaux du secteur, il est fait le choix de prévoir un processus de renaturation du site dans le cadre de partenariats avec les acteurs concernés (agence de l'eau, conseil départemental, conservatoire...) pour œuvrer à la restauration des continuités écologiques.
- Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité boisé en limite de la commune. Les boisements concernés sont classés en zone naturelle et font l'objet d'une protection au titre des EBC dans le PLU pour éviter tout défrichement.
- Concernant les corridors boisés sont identifiés :
 - Des boisements isolés dans l'espace agricole ainsi qu'un bois à proximité du village : ces éléments sont classés en zone N et font l'objet d'une protection au titre des EBC.
 - Des espaces de jardin et les douves du site castral au niveau du hameau de Château-sur-Epte. Ce secteur fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'habitat limitant très fortement la constructibilité de ce secteur. Seuls sont permis l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension limitée, réfection) ainsi que la création d'annexes et abris de jardin. Ce classement permet ainsi de reconnaître le caractère d'habitat du site sans remettre en cause le caractère naturel qui prédomine. Par ailleurs, une haie arborée a été identifiée en limite du hameau et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Concernant les corridors calcicoles, aucune urbanisation n'est dirigée vers ces corridors.
- Les corridors pour les espèces à fort déplacement ont été clairement identifiés : aucune urbanisation ne rompt ces corridors et les coupures de l'urbanisation entre les secteurs bâtis de la commune sont maintenues. Au contraire, le PLU a limité le mitage de ces espaces naturels inscrivant dans son projet le souhait de maintenir les continuités écologiques. Les secteurs d'urbanisation prennent place au sein du tissu urbain existant (identifié comme espace artificialisé) ou à proximité immédiate mais entraîné la rupture d'aucun corridor.



L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.

- Les **zones de boisements**, les zones de bosquets, les micro-habitats favorables à la biodiversité présents **font l'objet de mesures de conservation** afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ce milieu.

↳ Les zones boisées sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement. Les surfaces protégées ont néanmoins été réduites par rapport au POS pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la zone Natura 2000. Ainsi, les peupleraies présentes le long de l'Epte n'ont pas été classées en EBC au contraire du POS. Dans le document d'objectifs il est, en effet, noté que les peupleraies présentes dans la vallée de l'Epte le sont au détriment d'habitats naturels plus intéressants tels que les mégaphorbiaies. C'est pourquoi vouloir les maintenir dans cette zone n'apparaît pas cohérent avec la gestion du site Natura 2000.

Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement de la zone N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables (constructions et installations interdites ou fortement conditionnées).

L'impact sur la protection des milieux d'intérêt et le fonctionnement écologique global du territoire est ici positif.

- Une **majeure partie du territoire est classée en zone agricole**. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées seulement si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité et situées dans l'emprise du site.
- Au sein des secteurs bâtis, le PLU **met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier** :
 - Travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations de noues arbustives et de haies composées d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité,
 - L'intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation de prescriptions afin travailler au maintien et au développement de la trame verte (maintien/replantation de pommiers...),
 - L'inscription de certains jardins en zone naturelle pour laisser la place à plus de nature en milieu anthropisé.
- **L'impact sur la biodiversité en milieu urbain est ici positif.**

Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement, les **impacts sur les milieux naturels peuvent être jugés positifs.**

et sont classés en zone naturelle ou agricole protégée limitant très fortement les possibilités de constructions.

En raison de la bonne prise en compte du PPRi Epte-Aval et l'absence d'autres risque majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux est présentée dans le rapport spécifique concernant l'évaluation environnementale du PLU.

Les indicateurs

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 1 - Définir une politique de l'habitat	OBJECTIF 1 - Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement du parc de logements	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nombre	Annuel
		Nombre de logements			
	OBJECTIF 2 - Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels	Densité moyenne des nouvelles constructions	Commune	Nombre de logements par hectare	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement	Nombre de logements en accession construits	Commune	Nombre	Annuel
		Nombre de logements locatifs construits			

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 2 - Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie	OBJECTIF 1 - Penser l'évolution des équipements et services à destination de la population	Nombre de services et équipements à la population	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
		Nombre de commerces créés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements	Linéaire de tracés utilisables par les modes doux créés (voie partagée, trottoirs, cheminements)	Commune	Km	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Conforter les activités économiques présentes	Nombre de permis à vocation économique accordés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 4 - Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune	Nombre d'aménagements liés à la visibilité et à la praticité des liaisons douces créées	Commune	Nombre	Durée du PLU
		Nbre d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs (bancs, tables de pique-nique...)	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 5 - Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nombre	Durée du PLU

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 3 - Maintenir le caractère de la commune	OBJECTIF 1 - Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux	Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine bâti	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire	/	/	/	/
	OBJECTIF 3 - Maintenir l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles en activité	Commune/ Chambre de l'agriculture	Nombre	Annuel
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 4 - Préserver l'environnement	OBJECTIF 1 - Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Nombre de logements construits dans les "dents creuses" et dans des bâtiments existants	Commune	Nombre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire	Surface de boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	Ha	Tous les 3 ans
		Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé	Linéaire de bande arborée et de noue réalisé	Commune	Ha	Durée du PLU
	OBJECTIF 4 - Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	Permis de construire accordé en zone inondable	Commune	Nombre	Annuel